

& LEINÆS  
PARTNERS



RISØYVEIEN 110

**04**

Velkommen til Risøyveien 110

**06**

Nøkkelinformasjon/Megler

**08**

Beliggenhet

**38**

Eiendommen

**48**

Tekniske dokumenter





## RISØYVEIEN 110

Leinæs & Partners v/Kristin Sundling & Knut H. Leinæs har gleden av å presentere Risøyveien 110!

Kombiner fritid og bolig - flytt til toppen av Risøya!

Kort fortalt:

- Stor, herskapelig og unik toppleilighet med fantastisk beliggenhet rett ved sjøen.
- Terrasse på ca. 600 kvm rundt hele leiligheten med flere flotte uteplasser.
- Rolig og attraktivt boligområde med kort vei til Stavern sentrum.
- Eksklusiv og flott leilighet med et vakkert klassisk særpreg.
- Spektakulært boområde med meget hyggelig miljø.
- Meget innholdsrik - gjennomtenkt planløsning.
- Høy kvalitet på materialvalg og utførelse.
- Fantastisk solgang og sen kveldsol.
- 4 plasser i garasjeanlegg.
- Svømmebasseng og jacuzzi.
- Heis direkte inn i leiligheten.
- Fantastisk panoramautsikt.
- Vinstue med eget vinrom.
- Koselig sommerstue.
- Lekkert bibliotek.
- 3 soverom.
- 3 bad.
- Tilgang til felles spa-avdeling med innendørs svømmebasseng mv
- Generelt store muligheter!



## RISØYVEIEN 110

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Prisantydning  | <b>20 000 000</b>      |
| Omkostninger   | <b>510 600</b>         |
| Totalpris      | <b>20 510 600</b>      |
| Fellesutgifter | <b>12 388 pr. mnd.</b> |
| P-rom          | <b>328 m2</b>          |
| Bruksareal     | <b>387 m2</b>          |
| Soverom        | <b>3</b>               |
| Bad            | <b>3</b>               |
| Eierform       | <b>Eierseksjon</b>     |
| Byggeår        | <b>2002</b>            |



**Knut H. Leinaes**

Advokat / Partner

92 05 35 33 / knut@leinaes.no



**Kristin Sundling**

Eiendomsmegler MNEF / Partner

95 92 09 52 / kristin@leinaes.no

**& LEINÆS  
PARTNERS**

Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik





## BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint til i et etablert sameie på Risøya i Stavern - en liten perle langs Vestfoldkysten. Med koselige smågater med eldre trehusbebyggelse og flotte skjærgårder er Stavern et populært sted å bo og feriere i.

Om sommeren er Stavern kjent for sitt pulserende liv med et variert og godt tilbud av sommeråpne kafeer, restauranter, butikker, gallerier. I tillegg er det en rekke med kulturelle tilbud til mindre arrangementer som gjør Stavern til et attraktivt sted. Det er flust av strender, svaberg og flotte bademuligheter i området. For de som er glad i naturen kan man benytte seg av Kyststien - den strekker seg fra Stavern via Naverfjorden og Nevlunghavn til Helgeroa.

En kort kjøretur unna finner man Larvik Golfklubb - en av Norges beste golfbaner. Her finnes det 2 golfbaner med henholdsvis 9 og 18 hull. Banen har internasjonal standard, er av høy kvalitet og er en av de banene med lengst spillesesong i landet.

Larvik sentrum ligger heller ikke langt unna med bil. Her har du bla. populære Amfi kjøpesenter og ellers mange gode servicetilbud og fasiliteter. Fra sentrum er det ikke langt til Nordbyen kjøpesenter, Bølgen kultursenter, samt flotte tur og rekreasjonsområder med Bøkeskogen, Farris-vannet og Vestmarka, samt kort vei til Fritzøe Brygge, Indre Havn og bystranda.

Torp Flyplass ligger under 30 min kjøring fra eiendommen.



















































## INNHold

Leiligheten ligger i byggets toppetasje (byggets 3. og 4. etasje).  
I byggets kjeller disponerer leiligheten 2 stk. boder og gang på totalt 86 kvm.

I garasjekjelleren har leiligheten 4 parkeringsplasser.

Det er heis fra kjelleren og direkte inn i leiligheten.

I tillegg er det et eget inngangsparti fra den uvendige svalgangen i 3. etasje.

|       |                    |
|-------|--------------------|
| P-ROM | 328 M <sup>2</sup> |
| BRA   | 387 M <sup>2</sup> |
| BTA   | 400 M <sup>2</sup> |





# INNHold

- 4. etasje:
- Entré: 5,5 kvm
- Gang med trapp og omkleddningsrom: 20,5 kvm
- Kontor: 34,8 kvm
- Vinstue: 12,3 kvm
- Vinrom: 6,0 kvm
- Hovedsoverom: 26,7
- Bad 1 til hovedsoverom: 9,7 kvm
- Bad 2 til hovedsoverom: 5,1 kvm
- Spisestue: 34,6 kvm
- Kjøkken: 32,0 kvm
- Bibliotek: 22,0 kvm
- Stue: 38,3 kvm
- Gang: 12,3 kvm
- Toalettrom: 2,3 kvm
- Gjestebad: 5,7 kvm
- Gjestesoverom 1: 15,3 kvm
- Gjestesoverom 2: 14,1 kvm
- Vaskerom: 7,6 kvm
- Sommerstue: 21,3 kvm
- Bod/teknisk rom: 15,5 kvm
- Bod: 12,2 kvm
- Teknisk rom for svømmebasseng: 4,8 kvm
- Tilgang til felles spa-avdeling med innendørs svømmebasseng mv



|       |                    |
|-------|--------------------|
| P-ROM | 328 M <sup>2</sup> |
| BRA   | 387 M <sup>2</sup> |
| BTA   | 400 M <sup>2</sup> |

2. ETASJE



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



# EIENDOMMEN

**Beregnet totalkostnad**

20 000 000,- (Prisantydning)

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| Omkostninger                                                  |
| 200,- (Pantattest kjøper)                                     |
| 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)                             |
| 585,- (Tingl.gebyr skjøte)                                    |
| 500 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 20 000 000,-)) |
| 9 250,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))                   |
| -----                                                         |
| 510 600,- (Omkostninger totalt)                               |
| -----                                                         |
| 20 510 600,- (Totalpris inkl. omkostninger)                   |

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

**Beskrivelse**

Leinæs & Partners v/Kristin Sundling & Knut H. Leinæs har gleden av å presentere Risøyeveien 110!

I vakre Stavern i Vestfolds smilehull ligger fantastiske Risøya. Her ligger den meget unike leiligheten vi nå skal presentere.

Dette er en helt særegen, herskkelig og påkostet leilighet med fantastisk panoramautsikt. Da leiligheten ble bygget ble det lagt stort fokus på eksklusive materialer og gjennomtenkte løsninger, leiligheten fremstår med et vakkert klassisk særpreg, men med innslag av moderne løsninger. Leiligheten er utsmykket med lekre overflater, dekor og flotte ildsteder - her ligger alt til rette for å trives.

Den naturlige adkomsten til leiligheten er via garasjeanlegget. Her har leiligheten 4 parkeringsplasser rett ved inngangen til heisen. Det er lagt opp kontaktpunkter fra leiligheten til parkeringsplassene. I tillegg har sameiet etablert opplegg for elbil, med mulighet for ladepunkt ved hver parkeringsplass. I garasjekjelleren finnes det også to stk. egne boder tilhørende leiligheten. Dette er to meget romslige boder på hele 80 kvm tilsammen hvor det også er installert avfukter for å sikre god kvalitet på luften i rommet. Fra parkeringskjelleren går du inn i heisen, taster inn din kode eller bruker nøkkelen som gir adgang opp til det øverste planen der leiligheten ligger. Når heisdørene åpner seg blir du ønsket velkommen av en meget flott gang hvor du kan låse deg videre inn i leiligheten.

I den store hallen er det plassbygget garderobeskap som sørger for ryddig oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det også en spektakulær trapp som går ned en etasje der leilighetens andre inngangsparti er - her ønsker man gjerne gjestene velkommen. Videre inn i hallen ligger kontoret som med sine vakre detaljer gjør arbeidsdagen hjemmefra til en sann glede. Herfra er det videre adkomst til gjesteavdelingen som består av 2 gode soverom, gjestebad og separat toalettrom. Her kommer garantert gjestene til å trives! Videre finnes også en stort vaskerom med rikelig av plass til sengetøy, duker og annet i den lekre hvite innredningen. Leiligheten har også en meget romslig bod, lagerrom og teknisk rom hvor bla. svømmebassenget styres fra.

Hovedsoverommet ligger adskilt som en egen avdeling i leiligheten. Først kommer du inn i en stor gang med garderobeskap langs veggene. Her er det rikelig med plass til oppbevaring av klær og tilbehør på en ryddig måte. Videre inn ligger selve soverommet hvor det er plass til en stor dobbeltseng med nattbord. Fra senga kan du nyte den fantastiske sjøutsikten, og det er også utgang rett ut til terrassen slik at du kan starte dagen med å trekke inn den friske sjøluften. I tilknytning til hovedsoverommet er det også 2 fullverdige baderom - her har du alt du trenger for en god start på dagen. Det største badet har bla. deilig boblekar hvor det i himlingen over er montert smålys slik at det oppleves som at man ligger og titter opp på stjernehimmelen.

Et av leilighetens mange fantastiske rom er vinstuen. Her er det en fullverdig vinstue med stort vinrom som sørger for perfekt temperatur på de edle dråpene. Her kan du invitere venner og kjente over på deilig vinsmaking rundt bordet. Videre inn ligger en koselig sommerstue hvor man kan nyte sene sommerkvelder i hyggelig lag. Her er det en lekker peis som gir både varme og kos, i tillegg til at det er vann tilkoblet vasken i innredningen, samt uttak for gass. Videre inn i leiligheten ligger biblioteket som er et fantastisk rom for avslapning og ro. Rommet er innredet med spesialbyggede bokhyller, skap og skuffer. Her har du rikelig med plass til alle dine favorittbøker og gode sittegrupper. Den lekre gasspeisen i rommet er virkelig prikken over i-en og skaper en lun og god atmosfære.

Den majestetiske stua har rikelig med plass til flere sittegrupper og fantastisk sjøutsikt. Her kan du tenne opp i den lekre engelske gasspeisen og sette på din favorittmusikk. Leiligheten er utstyrt med komplett BO Link system og det er høyttalere i mange rom samt ved



uteplasser slik at du kan nyte vakker musikk både inne- og utendørs.

Kjøkkenet er stort og et drømmerom for hobbykokken - her har man alt man kan ønske seg. Kjøkkenet byr på eksklusive elementer i form av Larvikitt stein og en lekker innredning fra Norema av heltre kirsebær. Kjøkkenet er rikelig utstyrt med hvitevarer fra Bosch og Gaggenau. Her kan middagen tilberedes i stekeovnen, på den keramiske platetoppen eller ved bruk av den stilige gassplata - bon appétit! I enden av kjøkkenet er det plass til et spisebord ved vinduet hvor man kan nyte frokosten og den nydelige sjøutsikten. Like ved kjøkkenet ligger også spisestua - et vakkert rom med plassbygget oppbevaring langs veggen. Dette er rommet for fine selskapet og et sted der hyggelige minner skapes.

Eiendommens utearealer er noe helt for seg selv. Her har du en terrasse på ca. 600 kvm som strekker seg rundt hele boligen slik at du kan nyte den fantastiske utsikten både mot land og sjø. Her er det nesten ubegrenset med muligheter for sittegrupper og du kan følge solgangen fra morgen til kveld. Midtsommer kan du se solen gå ned bak Salsås omtrent klokken 22:30. Uteplassen i front av leiligheten byr på en helt unik og spektakulær utsikt ut fjorden og i retning Svenner fyr. Her får du sjøen tett på. På andre siden av leiligheten er det en overbygget uteplass som er meget lun og god - perfekt på de dagene hvor vinden blåser. Det fantastiske svømmebassenget byr på glede for både liten og stor. I tillegg er det en stor jacuzzi hvor du kan nyte det deilige varme vannet langt ut i de sene nattetimer. Uteområdet er nylig renovert, så her er det mulighet for å bygge opp uterommet etter dine ønsker.

Som om ikke leiligheten i seg selv hadde nok fantastiske kvaliteter, så kan også sameiet og deres fellesareal by på det lille ekstra. Sameiet består av et spektakulært boområde med meget hyggelig miljø. Det er store og særdeles hyggelige fellesarealer med belegningsstein, sittegrupper, beplantning, trær, hekker, blomster og bed. I tillegg er det felles innvendig svømmebasseng, badstue og trimrom tilgjengelig for sameierne.

Årstidene på Risøya er vakre. Boligens mange store vinduer og den store terrassen gir deg 360 graders utsikt slik at du kan følge med på omgivelsene som endres i takt med årstidene. Sommeren er tiden for å nyte deilige dager utendørs - enten liggende på en solseng eller med et deilig bad i bassenget. Terrassen

byr på flere flotte uteplasser med fantastisk utsikt slik at du kan flytte deg etter vær og vind. Høsten bringer med seg flotte høststormer på sjøen som du kan følge med mens du varmer deg på en deilig kopp te i leiligheten. Vinterne i Stavern er ofte milde med lite snø og på denne tiden av året er det ekstra hyggelig å slappe av foran peisen med en god bok. Våren kommer ofte tidlig og bringer tilbake etterlengtet sol og varme, dette er også tiden for å ta i bruk terrassen igjen med deilige dager i solveggen.

Risøya ligger vakkert til som en liten perle i Stavern. Området er rolig og stille med lite biltrafikk. Herlige Nordstranda ligger like i nærheten av leiligheten - så her er det bare å ta på seg badesko og badekåpe og rusle ned til stranda. Her bor du i et stille og rolig boligområde med herlig gangavstand til Stavern sentrum. Ta gjerne "snarveien" over båthavna sommerstid - da yrer det av båtfolk fra både fjern og nær. Stavern er for mange kjent som "sommerbyen" med et rikt folkeliv bestående av både fastboende og turister. Stavern har et godt utvalg av en rekke butikker, restauranter, cafeer, strender, svaberg og båthavn. Det er også flere fine turmuligheter i området slik at søndagsturen alltid blir en fin opplevelse. Noen muligheter dukker kun opp én gang i livet.

### Standard

Leilighet ligger i toppetasjen (byggets 3. og 4. etasje) i et etablert og veldrevet sameie fra 2002. Det er gjennomførte overflater med eksklusive materialer, spesiallagde lister og innredninger. Leiligheten fremstår som lekker og med god standard i tillegg til flere påkostede løsninger.

De innvendige overflatene består av:

På gulvene er det benyttet lekkert heltre gulv samt fliser og stein i enkelte rom. Leilighetens vegger består av malte flater, tapet og panel. I himling er det plater og malte flater.

Kjøkken:

Kjøkkenet har heltre plank på gulv, vegger av flis, malte flater, Larvikitt stein og profilerte plater, samt himling av malte flater med downlights. Kjøkkeninnredningen er fra Norema og er av heltre kirsebær med benkeplate i Larvikitt. Kjøkkenet har innebygde enheter som kjølehjørne (nytt i 2010), stekeovn, mikro ovn, gassplate og keramisk topp. I tillegg er det oppvaskmaskin og kombinert kjøl/fryseskap med innlagt vann. Kjøkkenutstyr er fra Bosch og Gaggenau.

Bad:

Leiligheten har 3 flotte baderom. Alle badene har fliser på gulv og vegger, samt himling av malte flater med downlights. Badene er ventilert via balansert ventilasjon og det er varmekabler i gulvet som styres via termostat. På gjestebadet er det toalett, dusjinisje, handkletørker og innredning med dobbel servant. Det største badet tilknyttet hovedsoverommet har toalett, dusjinisje, håndkletørker, boblebadekar, skap og innredning med servant. Leilighets 3. bad har toalett, dusjinisje, håndkletørker og innredning med servant.

Vaskerom:

Vaskerommet har fliser på gulv, samt vegger og himling av malte flater (downlights i himling). Det er montert opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, skap og benkeplate i rommet. Rommet er ventilert via balansert ventilasjon og det er varmekabler i gulvet som styres via termostat.

Toalettrom:

Toalettrommet har fliser på gulv, vegger av tapet og flis, samt himling av malte flater med downlights. Det er toalett og søylevask i rommet. Rommet er ventilert via balansert ventilasjon og det er varmekabler i gulvet som styres via termostat.

VVS/Teknisk:

Leiligheten er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Hovedkran finnes i bod/teknisk rom. Rørapplegg for leiligheten er fra byggeår. Innvendige trykkvannsledninger er av kobber/plast og hovedledning/avløp er av plast. Det er montert rør-i-rør system i leiligheten, fordelerskap er plassert i bod/teknisk rom. Rørapplegg, pumpe og justering av elektrisk duk for svømmebasseng er montert i teknisk rom for svømmebasseng. Det er montert Systemair balansert ventilasjon i boligen. Hoveddel er plassert i teknisk rom for svømmebasseng.

I bod/teknisk rom er det montert en Thermocold kjølevifte/aggregat for vinrom.

OSO VV-tank på 287 liter fra byggeår plassert i bod/teknisk rom. Det er også montert vv-tank i bod i 1. etg.

Det er montert utslagsvask i bod 1. etg. og i sommerstue i leiligheten.

Det er montert brannslange i bod/teknisk rom. Boligen har alarm gjennom Sector Alarm som kan overføres til ny eier.

Det er montert calling anlegg med døråpner i

leiligheten.

Det er montert FOMA sentralstøvsuger. Hoveddel er plassert i bod/teknisk rom. Det er montert høyttalere i diverse rom og i utvendige gesimser på terrasse.

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

2010 - Ny jacuzzi

2010 - Nytt kjølehjørne på kjøkken

2017 - El-tilsyn

2018 - Ny kjølfryseskap med innlagt vann

2018 - Ny kjølevifte (Thermocold)

2019 - Ny omramming på basseng

2019 - Nytt balansert ventilasjonsanlegg (Systemair)

2020 - Montert ny platting av vedlikeholdsvennlig materiale på basseng og det er renovert terrasseområde/anlegg

2021 - Ny veggtapet i trappegang og entre v/heis

2021 - Montert lading/opplegg for el-bil i garasje

Det er noen punkter av mindre betydning i tilstandsrapporten som er gitt tilstandsgrad 2 og som interessenter bør være ekstra oppmerksom på.

### Felleskostnader

Totalt kr. 12 388,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer: Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, vedlikehold, kabel- tv og bredbånd, forsikring, strøm i fellesarealer og andre driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, beslutninger fattet av styret som f.eks. vedlikeholdsarbeider ol. kan medføre økning i felleskostnadene og/eller fellesgjelden. I flg. styreleder foreligger det ingen konkrete planer i borettslaget som vil kunne medføre en slik økning. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiftene.

### Andel fellesgjeld

Denne boligen har ingen andel fellesgjeld.

### Sameie

Sameiets navn er Boligsameiet Risøyodden, org.nr.:

985 163 944.

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegg) på eiendommen gnr. 5001, bnr. 1065 i Larvik kommune. Forretningsfører i sameiet er LABO.



**Hva skjer i gården / vedlikehold etc.**

Sameiet har et høyt fokus på vedlikehold. I det siste har sameiet hatt fokus på maling, samt at andre mindre vedlikeholdsarbeider vurderes og tas fortløpende. Styreleder opplyser videre at det ikke er dugnadsplikt i sameiet, og at sameiet leier inn gartnertjenester ved behov.

Se vedtektenes punkt 4. ang. vedlikeholdsplikt, dokumentet følger inntatt i salgsoppgaven.

**Forsikring**

Bygningsmassen er forsikret i IF Skadeforsikring (Polisenummer: SP0000562170) via sameiet og premien betales via fellesutgiftene. Innbo og løsøre er ikke inkludert.

**Regnskap**

Siste tilgjengelige regnskap er for året 2020. Regnskapet viste et underskudd på kr. 972 328,-.

**Vedtekter / husordensregler**

Vedtektene og husordensreglene er inntatt i salgsoppgaven. Vi anbefaler alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler og regnskap før bud inngis.

**Husdyrhold**

Dyrehold er som hovedregel ikke tillatt. Bruker av eierseksjon kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. I slike tilfeller må det sendes en søknad til styret.

**Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport:**

Det er noen punkter i tilstandsrapporten som en bør være ekstra oppmerksom på.

Dette er konstruksjoner som ikke er undersøkt: Vaskerom, fukt i tilliggende konstruksjon - Hulltaking er ikke funnet nødvendig med bakgrunn i at rommet ikke har våtsone med spesiell vannpåkjenning. Svømmebasseng, helhetsvurdering - Svømmebasseng ink. tekniske anlegg er ikke vurdert. Det anbefales utført av personell med spesialkompetanse. Ventilasjon - Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell. Stakeluke - Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert. Gassinstallasjoner/anlegg - Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom - Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dette er tilstandsgrad 2:  
Bad - Stort bad ved hovedsoverom: Membran, tettesjikt og overgang til sluk - Det er ikke observert synlige skader, men membranen har en alder som tilsier at restlevetiden er ukjent.

Bad - Lite bad ved hovedsoverom: Overflater gulv - Misfarging/hull påvist på elastiske flisfuger i dusjsone, tiltak bør påregnes. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Membran, tettesjikt og overgang til sluk - Membranen har en alder som tilsier at restlevetiden er ukjent. Fallforhold (gulv) - Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm og det er ikke etablert membranoppkant ved terskel. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet.

Bad - Mot utvendig basseng: Overflater gulv - Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Membran, tettesjikt og overgang til sluk - Membranen har en alder som tilsier at restlevetiden er ukjent. Fallforhold (gulv) - Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 9 mm og det er ikke etablert membranoppkant ved terskel. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (stedvis flatt).

Vaskerom: Membran, tettesjikt og overgang til sluk - Membranen har en alder som tilsier at restlevetiden er ukjent. Fallforhold (gulv) - Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm og det er ikke etablert membranoppkan ved terskel. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet.

Øvrige rom: Overflater gulv - Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

**Selgers egenerklæringsskjema**  
Selger har kommentert på følgende spørsmål i

egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:  
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. Har vært. Dette er fjernet ved bruk av feller og gift.  
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Lekkasjer fra atriet ned i garasjeanlegget. Lekkasjer fra terrasse og ned til underliggende leilighet er. Dette er utbedret av Sameiet i 2020.  
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun faglært. Firmanavn: Helge Klyve AS. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rehabilitering av Atriet og terrasse anlegg ble utført i 2020. Alt er lagt nytt på store deler av terrasseanlegget.  
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun faglært. Firmanavn: Bryn Byggklima AS. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt ventilasjonsanlegg i 2019. Systemair Topvex TR01 EL.  
- Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)? Ja. Utført av Faugstad Elektro AS.  
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Utført El tilsyn i 2017.  
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag? Ja. Sameiet har tilrettelagt for lading av el biler i 2020 ved alle parkeringsplasser. Våre parkeringsplass ser er ikke tilkoblet, men dette kan gjøres når det måtte ønskes. Et tilkoblings punkt koster ca kr. 1500,- å etablere. I tillegg kommer ladestasjon avhengig av el bil type. Det er i tillegg lagt opp 2 stk. 220v stikkontakter ved 2 av våre 4 parkeringsplasser.  
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)? Ja. Enkelte er registrert i garasje og boder i 1 etasje. Dette er sterkt redusert etter at Sameiet har tettet lekkasjer fra Atriet og ned i garasjeanlegget.

**Eierseksjonsloven**  
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

**Boligens areal**  
Primærrom: 328 kvm, Bruksareal: 387 kvm, Bruttoareal: 400 kvm

3. etasje:  
Bruksareal: 8 m².

Primærrom: 8 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré.

4. etasje:  
Bruksareal: 375 m².  
Primærrom: 318 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, gang med trapp og omkleddningsrom, kontor, vinstue, vinrom, hovedsoverom, 2 bad, 2 gjestesoverom, gjestebad, toalettrom, gang, vaskerom, bibliotek, spisestue, kjøkken og stue.

I tillegg finnes følgende rom som s-rom: Sommerstue, bod/teknisk rom, bod og teknisk rom for svømmebasseng.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte takst for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

**Arealbekreftelse**  
Alle arealer i denne salgsoppgave er innhentet fra takstmann og offentlige registrere hos Larvik kommune. Megler har ikke foretatt kontrollmåling av arealene.

**Adkomst**  
Fra Larvik følger du Stavernsveien over i Larviksveien. Ta til venstre inn Risøyveien og følg denne helt til enden hvor sameiet ligger på høyre side. Se også kartskissen til høyre i nettannonsen hvor du enkelt får tilgang til veibeskrivelsen til eiendommen. Er du i tvil, ring megler.

**Tomt**  
Areal: 8 131 kvm, Eierform: Fellestomt  
Tomten er fellesareal for sameiet. Meget hyggelig og pent opparbeidet med flotte fellesarealer med belegningsstein, sittegrupper, beplantning, trær, hekker, blomster og bed.

**Garasje / parkering**  
Denne leiligheten disponerer 4 parkeringsplasser i sameiets store garasjeanlegg. Disse parkeringsplassene ligger rett ved heisen slik at veien opp til leiligheten er meget kort - perfekt for de gangene du har mye å bære på.



Garasjeanlegget har nylig blitt oppgradert med sprinkelanlegg.  
Det er også laget opplegg for el-bil ladere.  
Parkeringsplassene til denne leiligheten er ikke tilkoblet, men dette kan gjøres når det måtte ønskes.  
Det er i tillegg lagt opp 2 stk. 220v stikkontakter ved 2 av de 4 parkeringsplassene.

### Byggemåte

Hentet fra tilstandsrappo:  
Bygget er oppført i betong og trekonstruksjoner. Det er kledning på fasader. Takkonstruksjon er ukjent, det er trolig takstein og papp som tekking.  
For ytterligere informasjon om byggemåte henvises det til tilstandsrapporten som er inntatt i salgsoppgaven.

### Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.09.2012 for eiendommen. Dokumentet følger inntatt i salgsoppgaven.

Boligen er kun byggesøkt i henhold til tegninger fra kommunen, disse følger inntatt i salgsoppgaven.

### Adgang til utleie

Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boenheten. Ved utleie skal styret informeres skriftlig.

### Oppvarming

Oppvarming skjer via elektrisitet, gasspeiser og vedfyring. Det gjøres oppmerksom på at dersom noen av rommene mangler oppvarmingskilde, overtas boligen slik den fremstår på visning.

### Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E  
Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

### Energiforbruk

Selger opplyser om et årlig energiforbruk på ca. 50 000kwh. Dette inkluderer bruk av svømmebasseng ca. 3,5 mnd. og boblebad ca. 8 mnd.  
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### Kommunale avgifter

Kr. 11 285,94 pr. år (årsprognose 2021 fra Larvik kommune). Det betales avgift for: Vann, avløp og renovasjon.  
Det er innført eiendomsskatt i Larvik kommune for 2023. Satsen er 1 promille av Skatteetatens

formuesgrunnlag for 2023. Satsen kan maksimalt økes opp til 4 promille i 2026.

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 2 150 448 pr. 31.12.21  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 7 026 759 pr. 31.12.19

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område og er avsatt til bolig i Kommunedelplan for Stavern by.  
Eiendommen omfattes av bestemmelsesområde ENH\_1 som sier at nye tiltak skal tilpasse/videreføre den enhetlige bebyggelsesstrukturen i området (dvs. volum, takform, materialbruk og fargebruk). Se Kommunedelplan for Stavern by for mer informasjon eller utdrag av den relevante bestemmelsen som følger inntatt i salgsoppgaven.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Risøya - Stavern Havn og bebyggelsesplan for Risøya felt FO9 og B8C. Dokumentene følger inntatt i salgsoppgaven.

Det foregår arbeid med reguleringsplan for Risøybukta. Det planlegges arbeid med detaljert reguleringsplan for området for å legge til rette for boligutbygging. Se <http://tema.webatlas.no/larvik/planinnsyn> og søk opp ID 201806 for ytterligere informasjon eller kontakt megler.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

### Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

### Boplikt

Det er boplikt i denne delen av Larvik kommune og kjøper må undertegne rødt egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, som bekrefter at eiendommen vil bli benyttet som helårsbolig. Merk at det ikke er krav om at kjøper selv benytter eiendommen som helårsbolig og at kravet kan oppfylles ved utleie.

### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:  
2002/4524-2/30 Erklæring/avtale/seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
snr: 40  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 384/5695  
- Denne seksjonen har tilleggsdel - bygning.  
- Ved overdragelse av boligseksjonene snr. 1-40 må minst 1/87 ideell andel av næringsseksjonen snr. 41 medfølge ved hver overdragelse av boligseksjon.  
- Bruks- og adkomstrett til boder i sameiets fellesarealer i 1. etasje for Gnr: 5001 Bnr: 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074 og 1075.  
Dokumentet følger inntatt i salgsoppgaven.

### Vei/vann/avløp

Adkomst fra kommunal veg inn på sameiets tomt.  
Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon fra Larvik kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

### Offentligrettslig pålegg

Det er ingen kjente pålegg pr. utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjølehyrne, kombinert frys/kjøøl, oppvaskmaskin, stekeovn, kombinert stekeovn/micro, komfyrtoptopp el og komfyrtoptopp gass. Sameiet har felles TV / Internett via Canal digital. Her følger mottaksbokser med. Privat parabol følger med. BO Link system følger med. Det er høyttalere i mange rom samt ved uteplasser. Løst skap (Grange) i bod/teknisk rom følger ikke med.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

### Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til [knut@leinaes.no](mailto:knut@leinaes.no) eller SMS: 92 05 35 33 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.



Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### Overtagelse

Etter avtale.

### Diverse

Selger opplyser om at det er registrert skjeggkre i garasje og boder i 1. etasje, men at dette er sterkt redusert etter at sameiet har tettet lekkasjer fra Atriet og ned i garasjeanlegget. Det har tidligere vært skjeggkre i leiligheten, men dette er ifølge selger fjernet ved bruk av feller og gift.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av

handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### Heftelser

Tinglyst legalpant tilsvarende 1 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §24, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

### Adresse og matrikkel

Risøyveien 110, 3290, Stavern, Gnr. 5001 bnr. 1065 snr. 40 orgnr. 985163944 i Larvik kommune  
Ideell andel av sameiet: 384/5695

### Eier

Inger E Sølyst Skogheim & Runar Skogheim

### Oppdragsnummer

22-21-0031

### Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1% provisjon beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt kr. 13.900,- for tilrettelegging og kr. 6.900,- for oppgjør. For visninger/overtagelse er det avtalt kr. 2.250,- pr. visning (5 skt. visninger er inkludert).

Ved avslutning av oppdraget (uavhengig av oppsigelse eller utløp av avtalen) har megler krav på kr. 10.000,- for medgått arbeid. I tillegg kommer tilrettelegging, visninger, avtalte utlegg og markedsføring.

Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Leinæs & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).



# TEKNISKE DOKUMENTER

## Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Meglerhuset Leinaes AS                                              | Oppdragsnr.                       | 22210031                                                                                                            |
| Adresse                                                                           | Risøyveien 110                                                      |                                   |                                                                                                                     |
| Postnr.                                                                           | 3290                                                                | Sted                              | Stavern                                                                                                             |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |                                                                                                                     |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |                                                                                                                     |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2008                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 14 år 3 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Sameiet har forsikret bygget                                        | Polise/avtalenr                   |                                                                                                                     |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Inger E Sølyst                                                      | Etternavn                         | Skogheim                                                                                                            |
| Selger 2 Fornavn                                                                  | Runar                                                               | Etternavn                         | Skogheim                                                                                                            |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

#### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
20.04.2024



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

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



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:<br><a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a> | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:<br><a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 26/04/2024 14:22:32 (EES-versjon: 2)

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Risøyveien 110  
3290 Stavern  
Gnr./Bnr.: 5001/1065  
Seksjonsnr. : 40  
Larvik kommune

## Areal

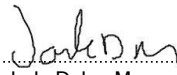
Selveierleilighet.  
Bruksareal: 387 m² (P-rom: 328 m²/S-rom: 59 m²)

## Befaring

Befaringsdato: 12.06.2023

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS  
  
www.anticimex.no  
Tlf: 41 41 41 28  
E-post: boligrapport.sandefjord@anticimex.no  
Orgnr: 923 856 781

  
Signatur inspektør: Jarle Dalen Myrengen  
Mobil: 93068094





# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

## i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| Befaringsdato                   | 12.06.2023              |
| Referansenummer                 | 15015915                |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 22-21-0031              |
| Hjemmelshaver/selger            | Inger E Sølyst Skogheim |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Jarle Dalen Myrengen    |
| Tilstede på befaringen          | Nøkkelbefaring          |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                     |
| Utetemperatur                   | 25 °C                   |
| Rapportdato                     | 12.06.2023 16.23        |

## Eiendomsopplysninger

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Type objekt         | Selveierleilighet       |
| Gate/vei adresse    | Risøyveien 110          |
| Postnummer/sted     | 3290 Stavern            |
| Kommune             | 3805 - Larvik           |
| Gnr./Bnr.:          | 5001/1065               |
| Seksjonsnr.         | 40                      |
| Borettslag / Sameie | Boligsameiet Risøyodden |
| Tomt                | Eiet tomt: 8131 m²      |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype       | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------------|--------|---------|-----------|
| Selveierleilighet. | 2002   |         |           |

## Byggemåte

Toppleilighet i Boligsameiet Risøyodden i Stavern, i Larvik kommune. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje. Direkte adkomst via heis fra felles parkeringskjeller og via felles utvendig svalegang i 3. etg. Leiligheten disponerer 4 parkeringsplasser samt boder på tilsammen ca. 83 m2. I felles parkeringskjeller. Balkonger på tilsammen ca. 600 m2, med svømmebasseng og jaccuci. Tilgang til felles trimrom og felles innvendig oppvarmet svømmebasseng med velværeavdeling. Oppvarming er elektrisk og gass. Balansert ventilasjon.

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Grunnmur og etasjeskillere i betongkonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasade med stående trekledning. Flatt tak tekket med takfolie, samt halvvalmet tak tekket med betongtakstein. Vinduer og terrassedører i 2-lags glass fra byggeår. Ytterdør fra byggeår.

Leiligheten inneholder: Entre, gang, gang/kontor, gang, garderobe, vinstue, vinrom, spisestue, bibliotek, stue, kjøkken, tre soverom, wc, vaskerom, bod, teknisk rom, pumpe/vent rom og vinterhage og tre bad.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

| Element                           | Status | Kontrollpunkt                             | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------------------|------|---------------------------|
| Bad - Stort bad ved hovedsoverom. |        | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 7    |                           |
| Bad - Lite bad ved hovedsoverom.  |        | Overflater gulv                           | 7    |                           |
|                                   |        | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 7    |                           |
|                                   |        | Fallforhold (gulv)                        | 7    |                           |
| Bad - Mot utvendig basseng.       |        | Overflater gulv                           | 8    |                           |
|                                   |        | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 8    |                           |
|                                   |        | Fallforhold (gulv)                        | 8    |                           |
| Vaskerom - Vaskerom               |        | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 8    |                           |
|                                   |        | Fallforhold (gulv)                        | 8    |                           |
| Øvrige rom                        |        | Overflater gulv                           | 9    |                           |



# Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Selveierleilighet.

| Etasje | BRA | P-rom | S-rom | Primærareal                                                                                                                            | S-rom                                          |
|--------|-----|-------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 4. etg | 387 | 328   | 59    | Entre, gang, gang/kontor, gang, garderobe, vinstue, vinrom, spisestue, bibliotek, stue, kjøkken, tre soverom, wc, vaskerom og tre bad. | Bod, teknisk rom, pumpe/vent rom og vinterhage |
| SUM    | 387 | 328   | 59    |                                                                                                                                        |                                                |

## Kommentarer til areal

I tillegg er det boder på ca. 28 m2 og 55 m2 i byggets felles parkeringskjeller.  
Boder i kjelleretasje har inngang kun fra utsiden, og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Det ble ikke fremvist ferdigattest.

## Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

### De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

### Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.  
Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.  
Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

# Rapport

## Bad - Stort bad ved hovedsoverom.

Bad fra byggeår. Gulv og veggflater belagt med flis. Himlinger med malte slette flater og downlights. Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speiler og sidebelysning. Gulvstående toalett. Gulvvarme. Dusjhjørne med glassvegger, glassdør, to-greps blandebatteri og hånddusj. Innbygget boblebadekar med ett-greps blandebatteri og hånddusj. Balansert ventilasjon. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår.

### TG 1

#### Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 45 %, temperatur 20 grader C og duggpunkt 7,7 grader C.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 26 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.

### TG 2

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det er ikke observert synlige skader, men membranen har en alder som tilsier at restlevetiden er ukjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Bad - Lite bad ved hovedsoverom.

Bad fra byggeår. Gulv og veggflater belagt med flis. Himling med malt slett flate og downlights. Innredning med slette fronter, benkeplate i larvikitt, nedsenket servant i metall og ett-greps blandebatteri. Speil og overlys. Gulvvarme. Gulvstående toalett. Dusjnise med glassdør, to-greps blandebatteri og hånddusj. Balansert ventilasjon. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår.

### TG 1

#### Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 43,9 %, temperatur 20,3 grader C og duggpunkt 7,7 grader C.

### TG 2

Overflater gulv

Misfarging/hull påvist på elastiske flisfuger i dusjsone. Tiltak bør påregnes. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det er ikke observert synlige skader, men membranen har en alder som tilsier at restlevetiden er ukjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm. og det er ikke etablert membranoppkant ved terskel. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet.



## Bad - Mot utvendig basseng.

Bad fra byggeår. Gulv og veggflater belagt med flis. Himling med malt slett flate og downlights. Innredning med profilerte fronter, heldekkende dobbelservant og ett-greps blandebatterier. Speiler med overlys og stikkontakter. Dusjhjørne med glassvegger, glassdør, to-greps blandebatteri og hånddusj. Gulvvarme. Gulvstående toalett. Balansert ventilasjon. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår. Utgang til terrasse mot nord.

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | Fukt i tiliggende konstruksjoner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 44,9 %, temperatur 19,5 grader C og duggpunkt 7,2 grader C.                                                                     |
|  TG 2 | Overflater gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.                                                                                                                                                                              |
|                                                                                        | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Det er ikke observert synlige skader, men membranen har en alder som tilsier at restlevetiden er ukjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.                                                                                                                                                                               |
|                                                                                        | Fallforhold (gulv)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 9 mm og det er ikke etablert membranoppkant ved terskel. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Stedvis flatt. |

## Vaskerom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med flis. Vegger og himling med malte slette flater. Innredninger med profilerte fronter. Laminerte benkeplater, nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Gulvvarme. Balansert ventilasjon. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår. Utgang til overbygget balkong mot nord.

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  TG 2 | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Det er ikke observert synlige skader, men membranen har en alder som tilsier at restlevetiden er ukjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.                                                                                                  |
|                                                                                          | Fallforhold (gulv)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm og det er ikke etablert membranoppkan ved terskel. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet. |
|  TGIU | Fukt i tiliggende konstruksjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Hulltaking er ikke funnet nødvendig med bakgrunn i at rommet ikke har våtsone med spesiell vannpåkjenning.                                                                                                                                        |

## Kjøkken

Kjøkken fra byggeår. Gulv belagt med en-stavs heltrebord. Vegger med malte slette flater, profilert brystning, larvikitt og flis. Himling med malte slette flater og downlights. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i larvikitt, nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps blandebatteri. Integrert mikro, ovn og platetopp(strøm og gass). Nisje for oppvaskmaskin og side by side kjøleskap. Takhengt avtrekksvifte. Balansert ventilasjon. Åpen gasspeis plassert på benkeplate. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår.

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner                 |  |
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner |  |

## Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår. Gulv og veggflater belagt med flis. Himling med malt slett flate og downlights. Gulvvarme. Gulvstående toalett. Servant med ett-greps blandebatteri. Balansert ventilasjon. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plast/metallmateriale fra byggeår.

## Øvrige rom

Gulv hovedsaklig belagt med en-stavs heltrebord og flis. Vegger med tapet. Himlinger med malte slette flater. Profilerte innerdører. Balansert ventilasjon. Varmekabler i alle gulv foruten tekniske rom og boder. Bibliotek og vinstue og gang/kontor innredet med eikeinnredninger. Vinterhage med teakgulv, åpen peis, gassuttak og innredning med utslagsvask

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner |                                                                                                                                                                                                                                     |
|  TG 2 | Overflater gulv                                                                                                                                                                                                | Gulvflater anses å ha normal bruksslitasje. Stedvis noe solbleket.<br><br>TG2:<br>Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. |

## Svømmebasseng

Utvendig svømmebasseng. Innbygget i teak og flis. Elektrisk overtrekk.

|                                                                                            |                  |                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TGIU | Helhetsvurdering | Svømmebasseng ink. tekniske anlegg er ikke vurdert. Det anbefales utført av personell med spesialkompetanse. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skortstein fra byggeår. Åpen peis i vinterhage. Gassepeiser plassert på kjøkken, bibliotek og i stue.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Trapp fra inngangsdør ved felles svalegang i 3. etg. Trappen er i trekonstruksjon, med håndløpere i tre.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 4. etg

Etasjeskille av betong.  
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og gang/kontor.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Ingen merknader i rommene som ble målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår. VVB av typen Oso RS 300 fra 2002, hovedstoppekran, sentralstøvsuger, kjøleaggregat og vannskap for rør i rør system plassert på teknisk rom.  
Pumpe for utvendig basseng og aggragat for balansert ventilasjon plassert på pumpe/vent rom.  
To stengeventiler for gass plassert utvendig på balkong.  
Det er integrert lydanlegg i boligen.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

|                                                                                          |                                                                                                     |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  TGIU | Ventilasjon                                                                                         | Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell. |
|                                                                                          | Stakeluke                                                                                           | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.                     |
|                                                                                          | Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank). | Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell. |

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,71 meter takhøyde i stue.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde



## Elektrisk anlegg - Elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Selgers opplysninger:  
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår  
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei  
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei  
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja  
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei  
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Forenklet vurdering:  
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei  
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei  
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

 **TG 1**

**Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet, med et avvik som er dokumentert rettet opp. -Se samsvarserklæring. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

## Brann

Det er røykvarslere/varslingsanlegg og slukkeutstyr ihht. forskrift i boligen.

 **TG 1**

**Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

Vinduer og terrassedører i 2-lags glass fra byggeår. Ytterdør fra byggeår.

 **TG 1**

**Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utganger rundt hele boligen til balkonger på tilsammen ca. 600 m2. Stedvis overbygget. Gulv belagt med heller, teak og belegningsstein. Lukket rekkverk i tre og metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 1,03 meter. Svømmebasseng på ca. 5 x 10 meter og jaccuci på terrassens nordvendte del. Downlights i gesims. Utevann etablert på tre steder. -Varmtvann 2 steder og kaldtvann alle steder.

 **TGIU**

Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke observert tegn på lekkasjer eller skader.

| Sjekkliste dokumentasjon                                                                                     |                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                              | Kommentar                                                                                                                                       |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer | Plantegning er fremlagt.                                                                                                                        |
| Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år                                                             | Fremlagt faktura vedrørende nytt ventilasjonsaggregat, datert 24.06.2019.<br>Fremlagt faktura vedrørende nytt kjøleaggregat, datert 07.07.2018. |
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget              | Samsvarserklæringer fremlagt. Se bilder for yttligere informasjon.                                                                              |
| Dokumentasjon på el-tilsyn                                                                                   | Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 23.11.2017.                                                                                         |
| Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter                                                       | Ikke fremlagt.                                                                                                                                  |
| Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker                                                                  | Ikke relevant.                                                                                                                                  |
| Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning                       | Ikke relevant.                                                                                                                                  |
| Egenerklæringsskjema                                                                                         | Fremlagt. Signert og datert: 23.05.2022.<br>Se vedlagt bilde for yttligere informasjon fra selger.                                              |



## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:  
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



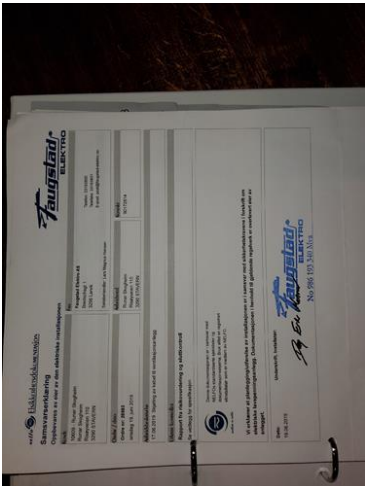
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



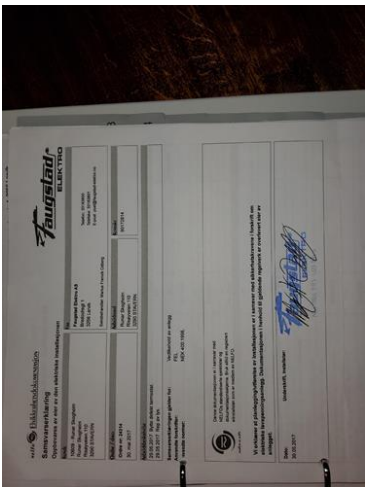
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



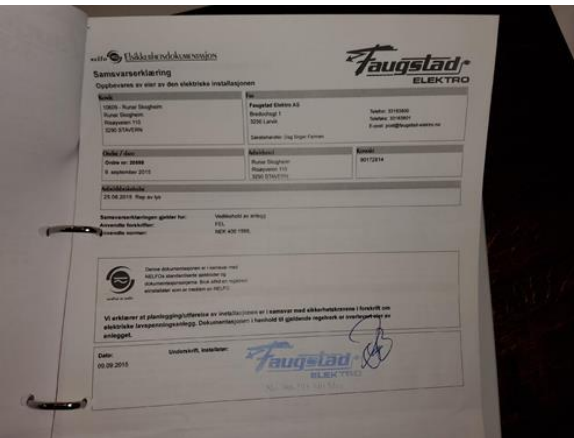
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]

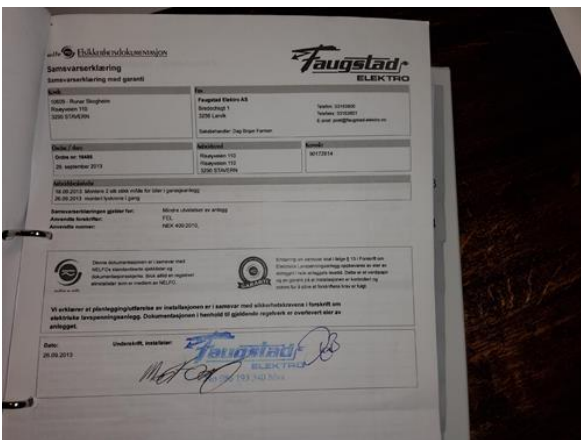


For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]

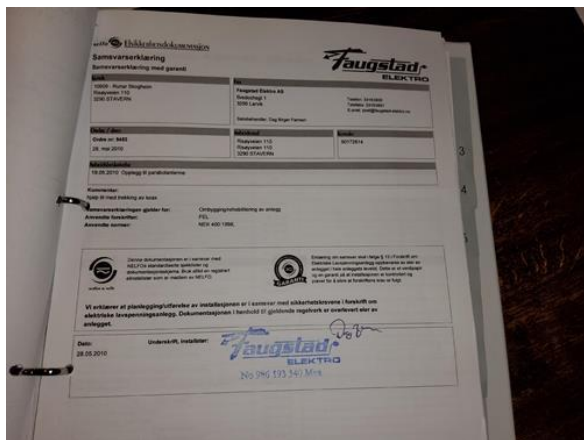




For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



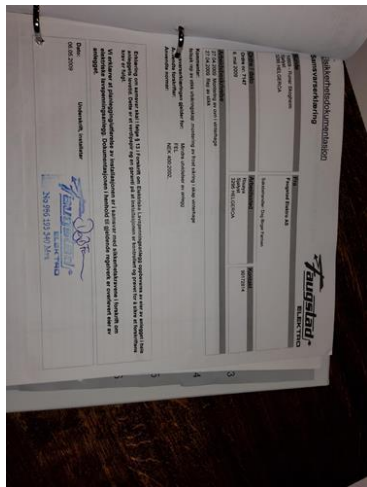
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



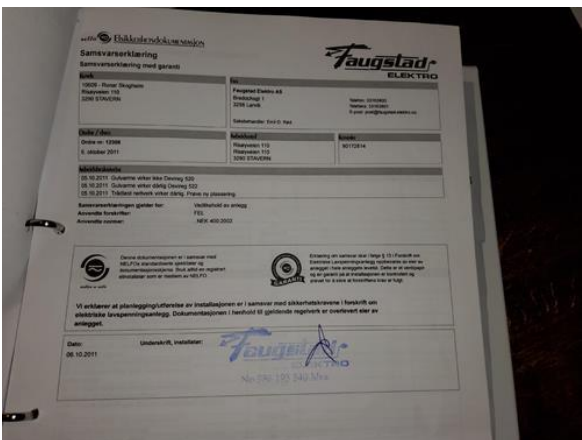
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



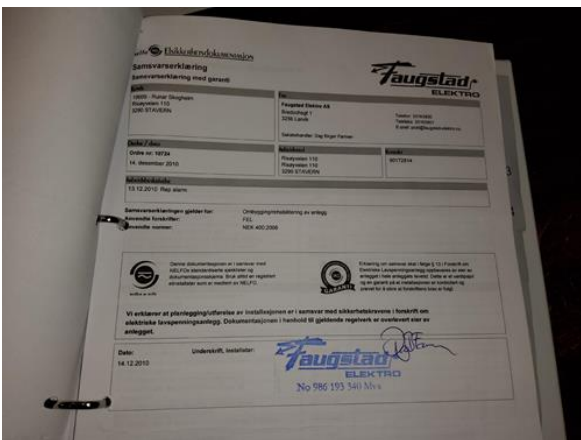
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget - [Samsvarserklæring.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk vaskerom]



Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Sluk teknisk rom]





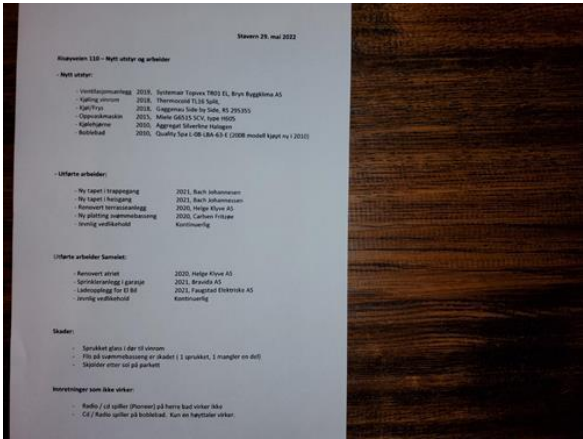
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Teknisk rom]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Ventilasjonsaggregat.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk under badekar, stort bad ved hovedsoverom.]



Egenerklæringsskjema - [Informasjon fra selger.]



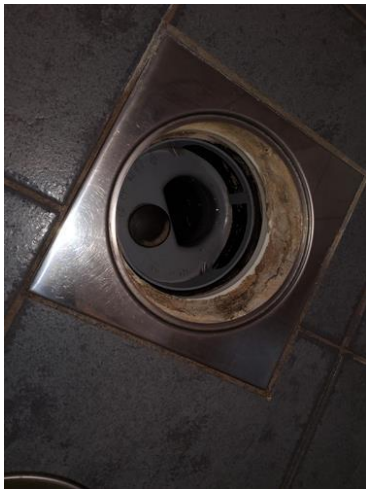
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Pumpe og opplegg for svømmebasseng.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad mot utvendig basseng.]



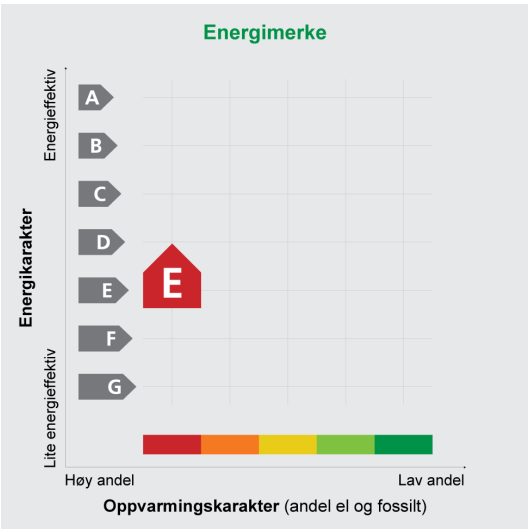
Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk lite bad ved hovedsoverom]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk dusjsone, stort bad ved



|               |                |
|---------------|----------------|
| Adresse       | Risøyveien 110 |
| Postnr        | 3290           |
| Sted          | STAVERN        |
| Leilighetsnr. |                |
| Gnr.          | 5001           |
| Bnr.          | 1065           |
| Seksjonsnr.   | 40             |
| Festenr.      |                |
| Bygn. nr.     |                |
| Bolignr.      |                |
| Merkenr.      | A2021-1290268  |
| Dato          | 20.07.2021     |



|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Innmeldt av | Petter Christiansen |
|-------------|---------------------|

Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

|                                     |                                                   |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Registrering:</b>                | Attest utstedt av ekspert med enkel registrering. |
| <b>Bygningskategori:</b>            | Boligblokker                                      |
| <b>Bygningstype:</b>                | Leilighet                                         |
| <b>Byggeår:</b>                     | 2002                                              |
| <b>Bygningsmateriale:</b>           | Tre                                               |
| <b>BRA:</b>                         | 383                                               |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>     | 2                                                 |
| <b>Detaljert vegger:</b>            | Nei                                               |
| <b>Detaljert vindu:</b>             | Nei                                               |
| <b>Dato for lekkasjetallmåling:</b> | Ikke angitt                                       |
| <b>Type bygg:</b>                   | Nybygg                                            |
| <b>Energiregler (TEK-standard):</b> | Energiregler 1997                                 |
|                                     | Angis kun for nybygg                              |

### Teknisk installasjon

|                                 |                                                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b>              | Elektrisitet<br>Gass<br>Ved<br>Balansert                        |
| <b>Ventilasjon:</b>             |                                                                 |
| <b>Detaljering varmesystem:</b> | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Gasskamin<br>Åpen peis |

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiaattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:  
Tom Mangelrød  
Telefon: 33 17 18 87

Deres ref.:  
12/59422

Vår ref.:  
GBR-5001/1065

Arkiv:  
GBR-5001/1065

Vår dato:  
11.09.2012

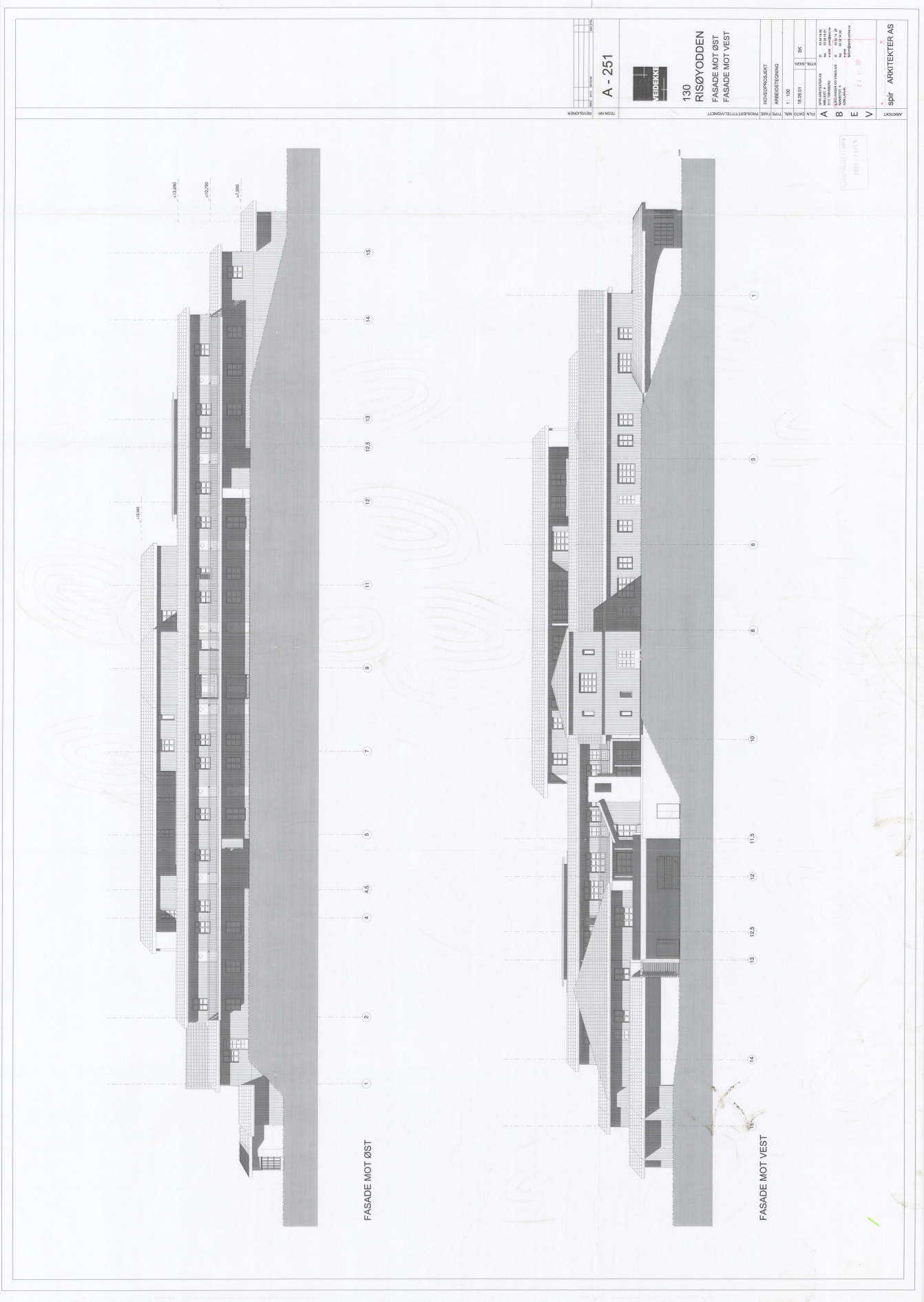


Veidekke Entreprenør - Vestfold  
Kornmagasingata 1  
3160 STOKKE

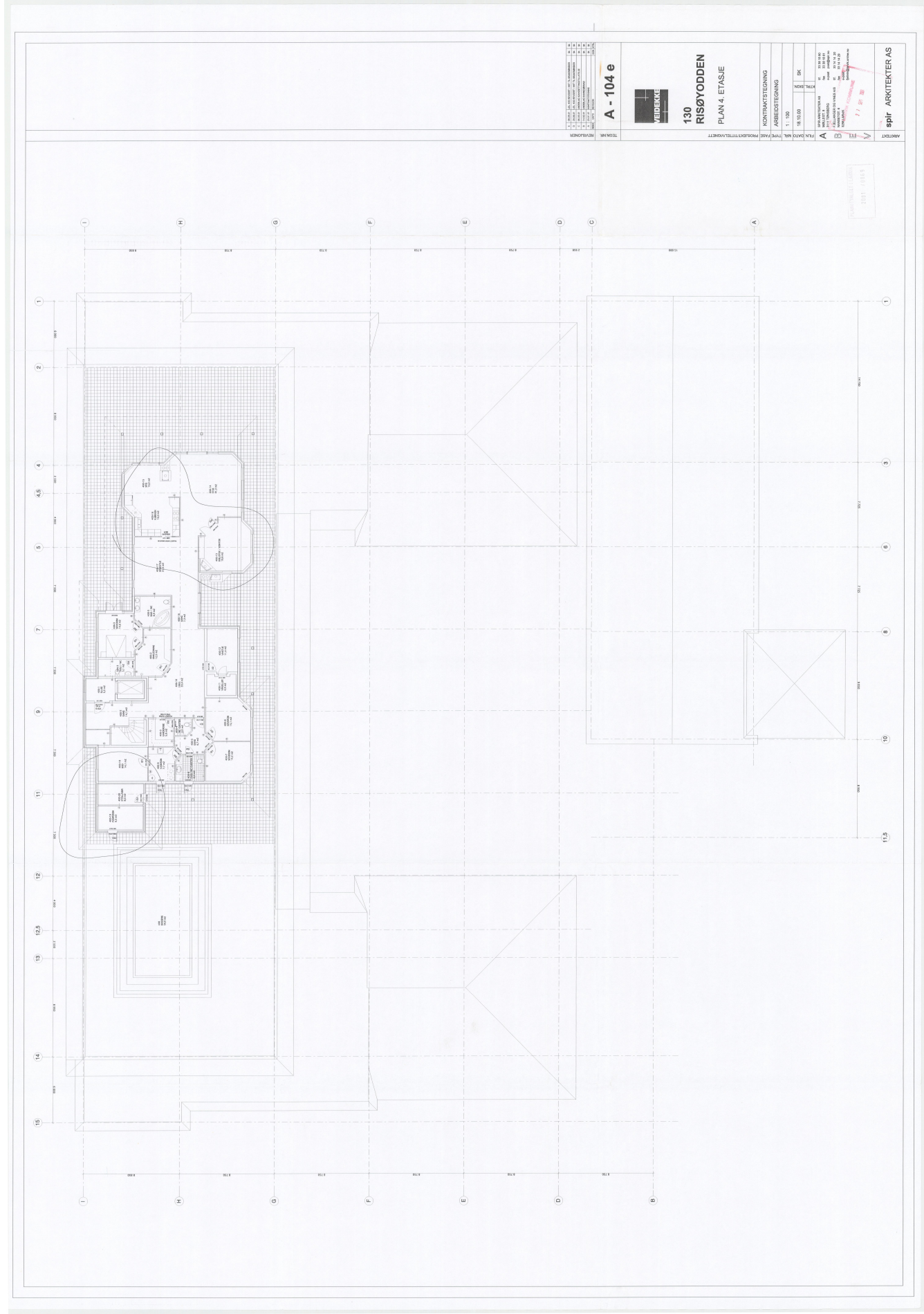
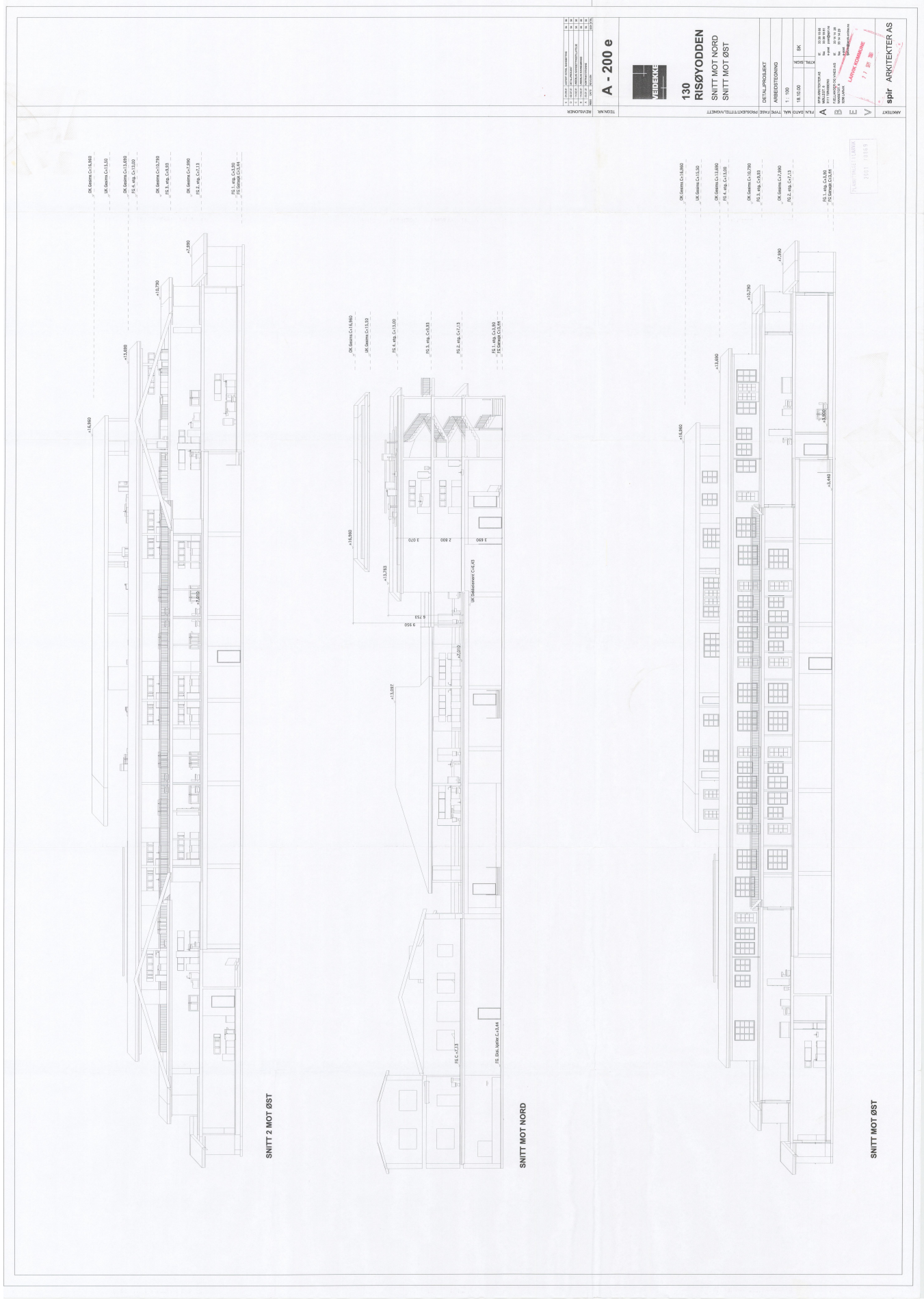
| Saksnummer | Utvalg/komite                | Møtedato   |
|------------|------------------------------|------------|
| 1190/12    | Planutvalget delegerte saker | 11.09.2012 |

Vedtak - ferdigattest - Risøyveien 32 - 110 Gbnr 5001/1065

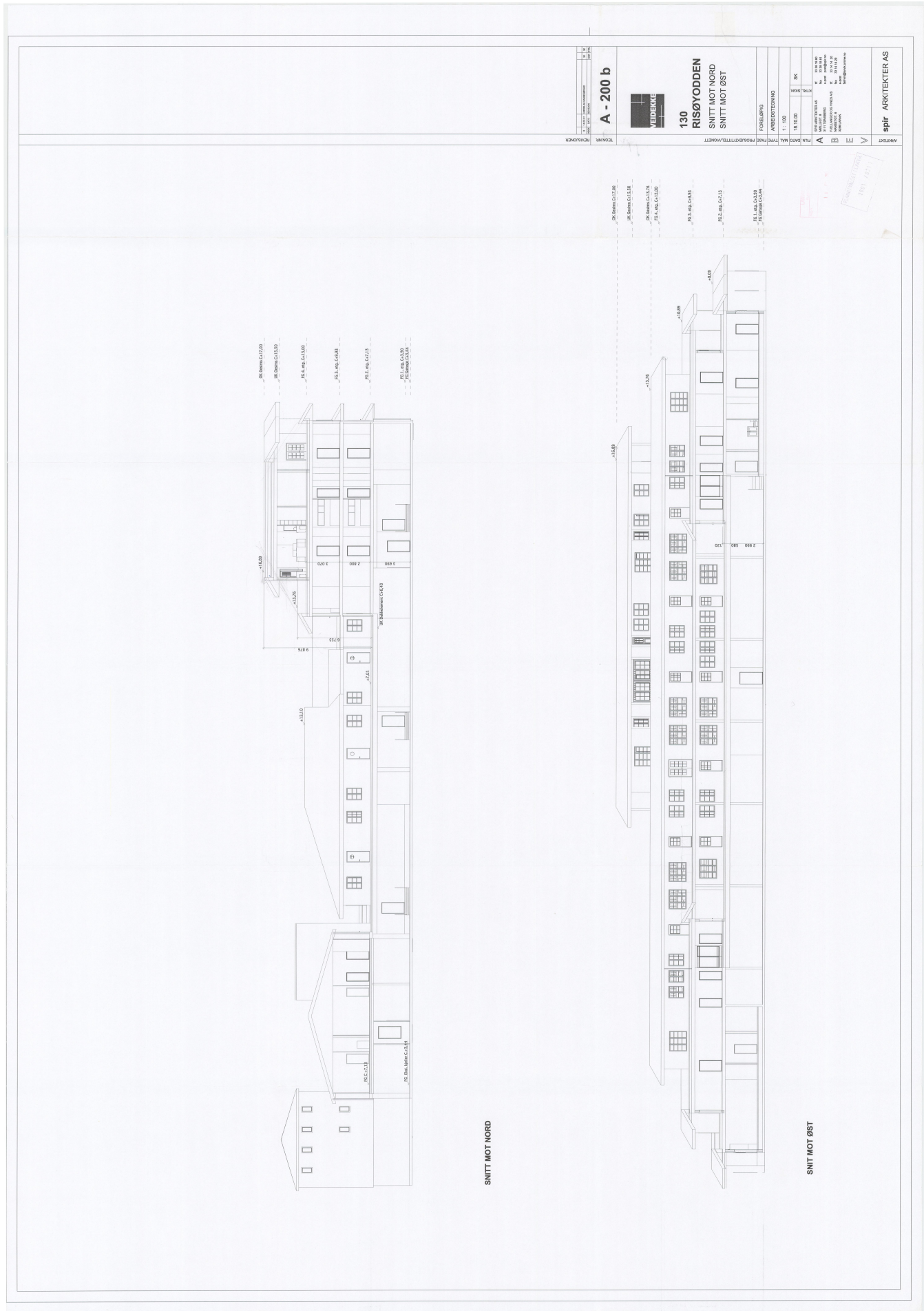
| Ferdigattest er gitt for                                                                                                                                                     |             |                           |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|
| Saksnr<br>«Sas_ArkivSakID»                                                                                                                                                   |             | JournalpostID<br>37074/02 |                            |
| Eiendom/byggested<br>Risøyveien 32 - 110                                                                                                                                     |             |                           |                            |
| Bygningsnummer<br>8216606                                                                                                                                                    |             |                           |                            |
| Gnr<br>5001                                                                                                                                                                  | Bnr<br>1065 | Festenr                   | Seksjonsnr                 |
| Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak                                                                                                                           |             | Vedtak dato<br>02.03.2001 | Delegert saksnr.<br>220/01 |
| Spesifikasjon                                                                                                                                                                |             |                           |                            |
| Ferdigattesten omfatter:<br>Boligblokk med 41 leiligheter.                                                                                                                   |             |                           |                            |
| Merknader<br>Ferdigattesten er gitt på grunnlag av innsendte dokumenter datert 11.10. 2002.                                                                                  |             |                           |                            |
| Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt. |             |                           |                            |











**Larvik kommune**  
**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik  
**Telefon:** 982 31 874

Utskriftsdato: 09.06.2021

## Planopplysninger

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

|            |                              |          |      |          |      |          |  |             |    |
|------------|------------------------------|----------|------|----------|------|----------|--|-------------|----|
| Kommunenr. | 3805                         | Gårdsnr. | 5001 | Bruksnr. | 1065 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 40 |
| Adresse    | Risøyveien 110, 3290 STAVERN |          |      |          |      |          |  |             |    |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

## Kommuneplaner

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 201312                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Navn           | Kommunedelplan for Stavern by 2015-2027                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Plantype       | Kommunedelplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ikrafttredelse | 16.09.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bestemmelser   | -<br><a href="http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3805/201312/Dokumenter/Reviderte%20bestemmelser%20vedtatt%2013.09.2017,%20sist%20revidert%2025032020.pdf">http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3805/201312/Dokumenter/Reviderte%20bestemmelser%20vedtatt%2013.09.2017,%20sist%20revidert%2025032020.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 8 132 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                                                                                                                                                             |
|                | <b>Delareal</b> 7 761 m <sup>2</sup><br><b>BestemmelseOmrådenavn</b> ENH_1<br><b>KPBestemmelseHjemmel</b> Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav                                                                                                                                                                       |

## Kommuneplaner under arbeid

|          |                                         |
|----------|-----------------------------------------|
| Id       | 201812                                  |
| Navn     | Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033 |
| Status   | Planforslag                             |
| Plantype | Kommunedelplan                          |

## Reguleringsplaner

|                |                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 1999.04.01                                                                                                                                                                                                                      |
| Navn           | Risøya - Stavern Havn                                                                                                                                                                                                           |
| Plantype       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                                                                           |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                       |
| Ikrafttredelse | 17.02.1999                                                                                                                                                                                                                      |
| Bestemmelser   | - <a href="http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3805/1999.04.01/Dokumenter/1999.04.01_Bestemmelser_924.pdf">http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3805/1999.04.01/Dokumenter/1999.04.01_Bestemmelser_924.pdf</a> |



|                   |                 |                      |
|-------------------|-----------------|----------------------|
| <b>Lovmerknad</b> | Test            |                      |
| <b>Delarealer</b> | <b>Delareal</b> | 239 m <sup>2</sup>   |
|                   | <b>Formål</b>   | Annet friområde      |
|                   | <b>Feltnavn</b> | F8                   |
|                   | <b>Utdyp.</b>   | F8                   |
|                   |                 |                      |
|                   | <b>Delareal</b> | 66 m <sup>2</sup>    |
|                   | <b>Formål</b>   | Annet friområde      |
|                   | <b>Feltnavn</b> | F13                  |
|                   | <b>Utdyp.</b>   | F13                  |
|                   | <b>Delareal</b> | 18 m <sup>2</sup>    |
|                   | <b>Formål</b>   | Gang-/sykkelvei      |
|                   | <b>Delareal</b> | 7 809 m <sup>2</sup> |
|                   | <b>Formål</b>   | Fornyelsesområde     |
|                   | <b>Delareal</b> | 7 809 m <sup>2</sup> |
|                   | <b>Formål</b>   | Unyansert formål     |
|                   | <b>Feltnavn</b> | FO9                  |
|                   | <b>Utdyp.</b>   | Bolig eller næring   |

Bebyggelsesplaner

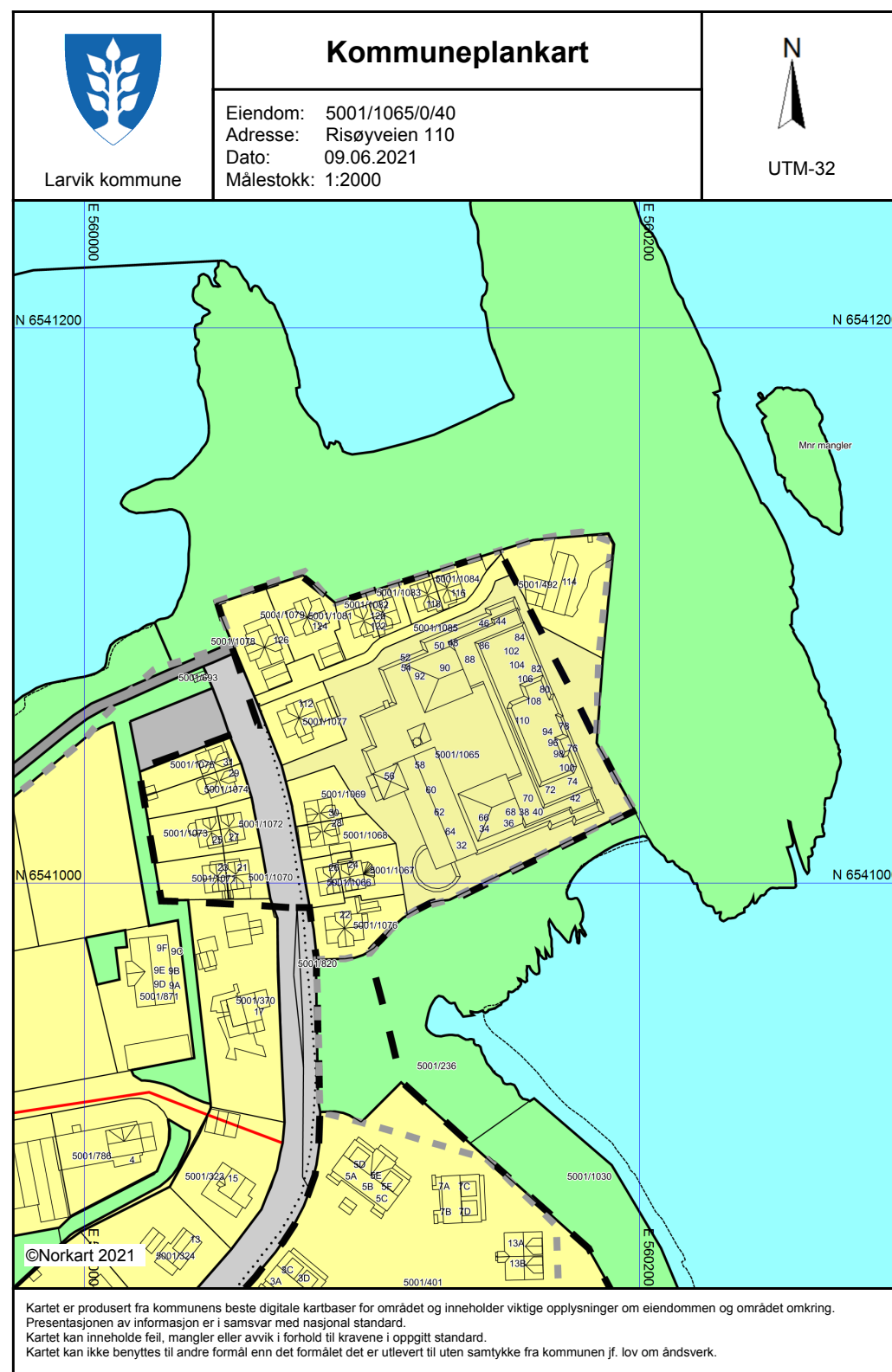
|                       |                                                                                                                                                                                                                                 |                              |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Id</b>             | 1999.04.02                                                                                                                                                                                                                      |                              |
| <b>Navn</b>           | Risøya felt FO9 og B8C                                                                                                                                                                                                          |                              |
| <b>Plantype</b>       | Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan                                                                                                                                                                                            |                              |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                       |                              |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 09.05.2001                                                                                                                                                                                                                      |                              |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3805/1999.04.02/Dokumenter/1999.04.02_Bestemmelser_928.pdf">http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3805/1999.04.02/Dokumenter/1999.04.02_Bestemmelser_928.pdf</a> |                              |
| <b>Lovmerknad</b>     | PBL 1985 eller før                                                                                                                                                                                                              |                              |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                 | 452 m <sup>2</sup>           |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                   | Felles grøntareal            |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                                                 | FE1                          |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                 | 1 387 m <sup>2</sup>         |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                   | Konsentrert småhusbebyggelse |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                                                 | B3                           |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                 | 38 m <sup>2</sup>            |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                   | Offentlig friområde          |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                                                 | F8                           |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                 | 66 m <sup>2</sup>            |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                   | Offentlig friområde          |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                                                 | F13                          |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                 | 2 300 m <sup>2</sup>         |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                   | Blokkbebyggelse              |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                                                 | B3                           |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                 | 337 m <sup>2</sup>           |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                   | Felles avkjørsel             |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                 | 1 391 m <sup>2</sup>         |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                   | Konsentrert småhusbebyggelse |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                                                 | B1                           |

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| <b>Delareal</b> | 3 015 m <sup>2</sup> |
| <b>Formål</b>   | Felles grøntareal    |
| <b>Feltnavn</b> | FE2                  |

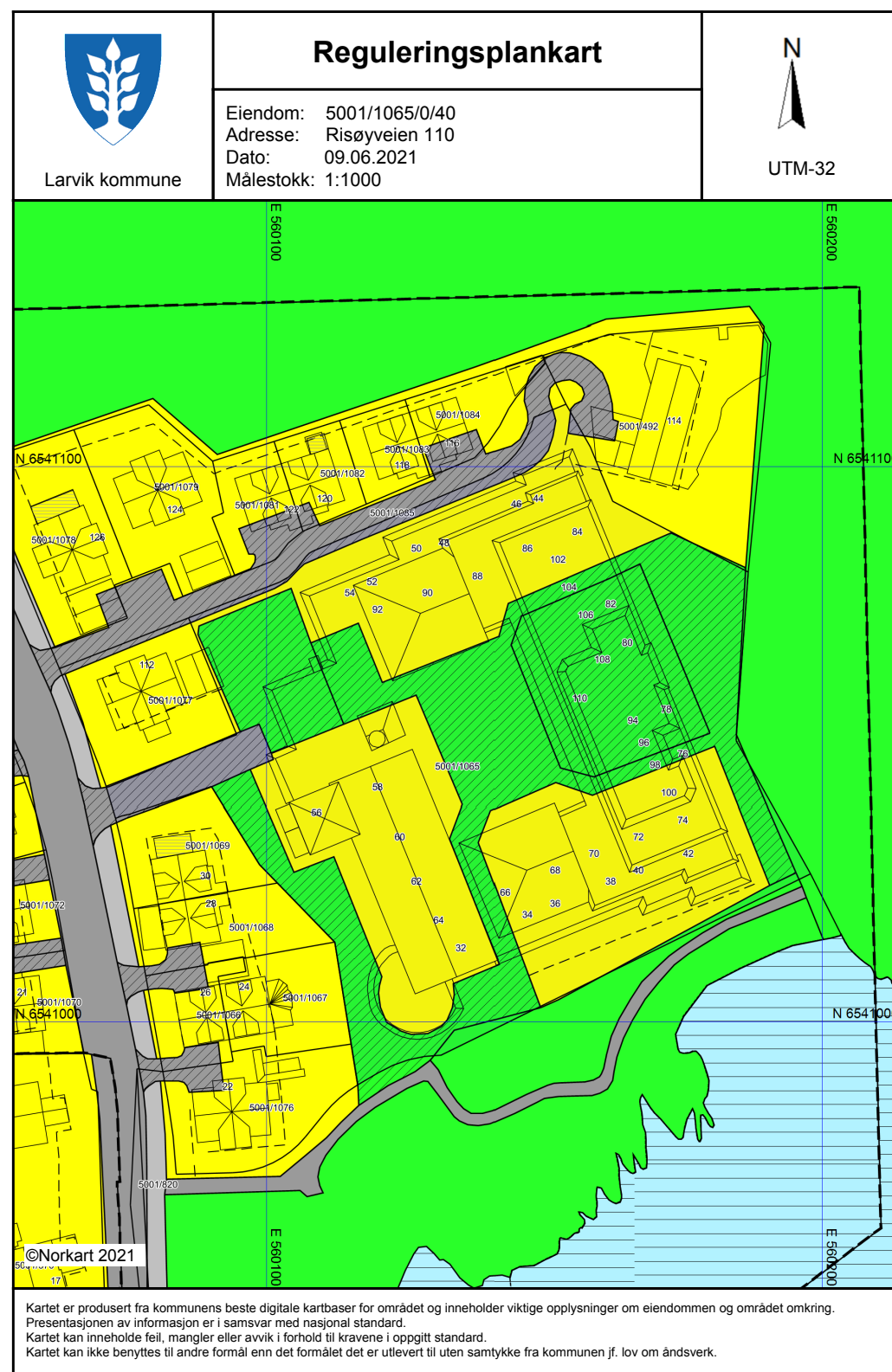
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| <b>Id</b>       | 201806           |
| <b>Navn</b>     | Risøybukta       |
| <b>Status</b>   | Planforslag      |
| <b>Plantype</b> | Detaljregulering |









| Tegnforklaring                                                  |                                                |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)</b>              | Bebyggelse som forutsettes fjernet             |
| Område for boliger med tilhørende anlegg                        | Regulert senterlinje                           |
| Frittliggende småhusbebyggelse                                  | Frisiktslinje                                  |
| Konsentrert småhusbebyggelse                                    | Regulert kant kjørebane                        |
| Blokkbebyggelse                                                 | Regulert parkeringsfelt                        |
| Område for industri/lager                                       | Regulert fotgjengerfelt                        |
| Område for offentlige bygninger (stat, fylkes)                  | Tunnel                                         |
| <b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</b> | Målelinje/Avstandslinje                        |
| Kjøreveg                                                        | Avkjørsel                                      |
| Annen veggrunn                                                  | Abc Påskrift feltnavn                          |
| Gang-/sykkelveg                                                 | Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål     |
| Gangveg                                                         | Abc Påskrift areal                             |
| Parkeringsplass                                                 | Abc Påskrift utnytting                         |
| Havneområde (landdelen)                                         | Abc Påskrift bredde                            |
| Småbåtanlegg (landdelen)                                        | Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |
| Trafikkområde i sjø og vassdrag                                 |                                                |
| Havneområde i sjø                                               |                                                |
| <b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</b>                |                                                |
| Friområder                                                      |                                                |
| Park                                                            |                                                |
| Annetfriområde                                                  |                                                |
| Friområde i sjø og vassdrag                                     |                                                |
| Badeområde                                                      |                                                |
| Småbåthavn                                                      |                                                |
| <b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)</b>            |                                                |
| Parkbelte i industristøk                                        |                                                |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag                                |                                                |
| Område for anlegg og drift av kommunalteknikk                   |                                                |
| Naturvernomsråde (på land)                                      |                                                |
| Naturvernomsråde i sjø og vassdrag                              |                                                |
| Bevaring av anlegg                                              |                                                |
| Bevaring av landskap og vegetasjon                              |                                                |
| <b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)</b>             |                                                |
| Felles avkjørsel                                                |                                                |
| Felles gangareal                                                |                                                |
| Felles lekeareal for barn                                       |                                                |
| Felles grøntanlegg                                              |                                                |
| <b>Reguleringsplan-Fornyelsesområder (PBL1985 § 25)</b>         |                                                |
| Fornyelsesområder                                               |                                                |
| <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)</b>         |                                                |
| Forretning/Kontor                                               |                                                |
| Forretning/Kontor/Offentlig                                     |                                                |
| Annet kombinert formål                                          |                                                |
| Unyansert formål (kun for eldre planer)                         |                                                |
| <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)</b>         |                                                |
| Grense for bevaringsområde                                      |                                                |
| Grense for fornyelsesområde                                     |                                                |
| <b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)</b>      |                                                |
| Forretning/kontor/industri                                      |                                                |
| <b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</b>              |                                                |
| Vegetasjonsskjerm                                               |                                                |
| <b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>         |                                                |
| Havneområde i sjø                                               |                                                |
| <b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>               |                                                |
| Regulerings- og bebyggelsesplanområde                           |                                                |
| Planens begrensning                                             |                                                |
| Formålsgrense                                                   |                                                |
| Regulert tomtegrense                                            |                                                |
| Byggegrense                                                     |                                                |
| Byggelinje                                                      |                                                |
| Planlagt bebyggelse                                             |                                                |



## LARVIK KOMMUNE

### Reguleringsbestemmelser for Bebyggelsesplan feltene FO9 og B8c – Risøya.

Dato for siste revisjon: 30.05.00

Kommunestyrets godkjenning: 21.06.00

Ny godkjenning 09.05.01



#### § 1.

Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Bestemmelsene for reguleringsplan godkjent 17.02.99 er gjeldende for denne planen. De bestemmelser og forhold som forutsettes endret utfra bebyggelsesplanen medtas her, slik at bestemmelsene for FO9 og B8c gjelder foran reguleringsplanens bestemmelser.

#### § 2.

Arealet innafor området er regulert til:

- I Bygeområder
- II Trafikkområder
- III Friområder
- IV Spesialområder
- V Fellesbestemmelser

#### I BYGGEOMRÅDER

#### § 3.

Områdene FO9 og B8c i reguleringsplan er delt opp henholdsvis i feltene B1, B2 og B3 og B4.

- a. Tillatt bruksareal :
  - B1 - inntil BRA 1500 m2. i 8 eneboliger.
  - B2 - inntil BRA 900 m2. i 2 tomannsboliger og 1 enebolig.
  - B3 - inntil BRA 6000 m2. i leiligheter i blokk.
  - B4 - inntil BRA 900 m2. i 3 tomannsboliger.
- b. B1, B2 og B4 skal oppføres med en- og tomannsboliger i tre med 2 etasjer. Gesims-/ mønehøyde inntil 5,5m /8,5m. fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. B3 kan oppføres i 2 og 3 etasjer i ombygget industribygninger og nybygg. Det kan innredes en leilighet i 3 etg. i hovedbygg mot øst. Gesims-/ mønehøyde inntil 7m/10m målt fra dekke over parkeringskjeller. Industribygg fra 1946 skal opprettholde eksisterende preg. Materialbruk og farger skal tilpasses hele feltet.
- c. Parkeringsdekning skal innpasses på egen eiendom og/eller i felles garasjeanlegg i B3 i hht 2 plasser pr. bolig i B1, B2, B4 og 1,5 plasser pr. bolig i B3. I tillegg etableres 0,5 gjesteparkeringsplass pr. bolig.

Garasje skal være i 1 etasje med max. grunnflate 42m2 tilpasset hovedhuset mht form, materialbruk og farge.

#### II TRAFIKKOMRÅDER.

#### § 4.

- a. Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og g/s-vei som vist på planen. Adkomst til boligfeltene er private.
- b. T9 er offentlig parkeringsplass.

#### III FRIOMRÅDER.

#### § 5.

- a. I F8 skal det etableres skjermvegetasjon mellom boligfelt og Nordstranda i henhold til godkjent beplantningsplan. Det skal oppføres forstøtningsmur med 1m. høyt gjerde i eiendomsgrense mot Nordstranda.
- b. I F13 kan det anlegges ballplass og etableres gangsti av grus tilpasset terrenget.

#### IV SPESIALOMRÅDE.

#### § 6.

- a. Dam fra tidligere dampsg i S7 skal opparbeides ihht godkjent detaljplan for området.

#### IV FELLESBESTEMMELSER.

#### § 7.

- a. Ved byggemelding skal situasjonsplan og snittegninger vise skjæringer og fyllinger ved bygninger, adkomst og gårds plass. Opparbeidelse og arrondering av tomt skal spesifiseres. Forstøtningsmurer skal ha max. høyde 1m. mot gate, fellesareal eller friområde.
- b. Før byggetillatelse gis skal det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen under og rundt eksisterende bygninger i samarbeid med kommunens og fylkesmannens miljøvern avdeling.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 24.07.00

Torstein Kiil  
Byggesaks-/reguleringssjef





## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RISØYA - STAVERN HAVN.

Dato for siste revisjon: 05.01.99.

Kommunestyrets godkjenning: 17.02.99.

### § 1

#### Målsettinger

Planens overordnede målsetting er å tilrettelegge for en utvikling av Staverns egenart i arkitektur og byggeskikk, og i samsvar med prinsipper for en bærekraftig utvikling.

Planens tre reguleringsmessige hovedelementer er:

- Endring av eksisterende bruk.  
I det vesentlige endres arealene på Risøya fra eksisterende industriformål til boligformål. Dette gjelder områder merket B. Feltene merket I fortsetter formål som industri/næring. Fornyelsesområder er merket FO. I disse feltene kan enten industri/næring videreutvikles, eller områdene utbygges til boligformål.
- Havnerelaterte funksjoner sett i forhold til by- og næringsutvikling.  
Småbåt-/gjestehavn med tilhørende servicearealer, utbygges med en vesentlig heving av standard og kapasitet.
- Naturvern- og friområder.  
Vern av gruntvannsområde for å beskytte det biologiske grunnlag for dyre- og fuglelivet, samt natur- og friområder til allmenn rekreasjon.

Arealet innenfor området er regulert til:

- I BYGGEOMRÅDER
- II TRAFIKKOMRÅDER
- III FRIOMRÅDER
- IV SPESIALOMRÅDER
- V FELLESOMRÅDER
- VI FELLESBESTEMMELSER

### I BYGGEOMRÅDER

### § 2

#### Felter med krav om bebyggelsesplan.

- b) Krav om bebyggelsesplan gjelder alle felter hvor ny bebyggelse skal oppføres eller eksisterende bruk endres til nytt formål, dersom ikke annet er nevnt.

Ved utbygging i disse områdene skal det utarbeides detaljert bebyggelsesplan som skal behandles etter PBL §28-2. Planen baseres på målsettinger og reguleringsbestemmelser, kommunens retningslinjer og utfyllende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Det skal

foreligge utbyggingsavtale før 2. gangs behandling i planutvalget og kommunalteknisk avtale før utbyggingen starter.

- b. I bebyggelsesplanen og i utbyggingsavtale skal det inngå at utbyggingstakt skal være i henhold til teknisk og sosial infrastruktur. Når Stavern skole er utbygget til 2-parallell (Jordet skole er 2-parallell), kan området utbygges med gjennomsnitt 20 boligheter pr. år.
- c. Områder som ved planens godkjenning inneholder boliger, eller som i planen er betegnet B, reguleres til boligformål. Det kan tillates at boligfeltet bygges ut kombinert med næringsformål som maks. kan utgjøre 30% av områdets samlede bruksareal. Det er en forutsetning at næringsformål ikke skal være til vesentlig sjenanse for boligdelen, hva angår lukt, støy eller trafikk. Næringsdelen bør fortrinnsvis lokaliseres mot Risøyveien og/eller integreres i bebyggelsen på en miljømessig akseptabel måte.
- d. Områdene FO inneholder idag industri. Hvert område (F08 og F09) kan videreutvikle denne, eller feltene kan endres til boligformål.

### § 3

#### Boliger (B6,B7a,b,c). TU=70%.

- a) Bygninger skal oppføres i min. 2 etasjer, vesentlig som trebygning med røstet takform. Maks gesims/mønehøyde er 5,5m/8,5m. Bebyggelsen etableres i en kvartalstruktur og organiseres i henhold til gateløp og plassdannelser.
- b) I B6 kan det etableres 3-avd. barnehage med areal ca.2 daa.
- c) Det kan etableres næring i boligbebyggelsen inntil 30% av feltets bebygde areal. Forutsetning er at næringsformålet utfra miljøhensyn godkjennes av myndighetene.

Primært gjelder at næringsvirksomhet etableres i 1. etasje. Boliger tilrettelegges i 2. etasje dersom næring inngår i bygget.

Utforming og planløsning skal være slik at formålene (bolig-næring) defineres bygningsmessig og separeres funksjonsmessig.

### § 4

#### Boliger (B5,B8a,b,c). TU=50%:

- a) Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende eller sammenbygde trebygg i 2 etasjer med røstet takform. Bebyggelsen etableres i en kvartalstruktur eller organiseres i henhold til gateløp/plassdannelser.
- b) Dersom detaljreguleringen av B5 opprettholdes, kreves ikke bebyggelsesplan.

### § 5

#### Bolig/Forretning/Kontor, (B/FK2) TU=70%.

Det tillates forretningsdrift i 1. etasje, bolig event. kontor i 2. etasje. Bebyggelsen mot friområdet (F10) kan inneholde gatekjøkken, forretning, turistinformasjon og annen virksomhet av maritim karakter.

### § 6

#### Forretning/Kontor/Allmennyttig, (FK/A2) TU=60%.

Bebyggelsen skal plasseres med fasade i byggelinje mot vei. Den utføres i tre med røstet takform. Bygningene skal oppdeles, og kan varieres i 1 og 2 etasjer.



Bygningene skal inneholde virksomheter av maritim karakter/ havnerelatert virksomhet som foreningslokale, forretning og service. Rorbu/tilhørende funksjoner kan innpasses.

## § 7

### Industriområde (I1,I2,I3). TU=70%:

- a) Bebyggelsen skal oppføres med røstet takform og en material-og fargebruk som tilpasses havne- og boligmiljøet. Maks gesims-og mønehøyde er 6m./9m.
- b) For båtlagerhall er maks gesims-og mønehøyde 8m./11m.
- c) Se alternative bestemmelser for I2,I3 i § 10 dersom bebyggelsesplan ikke kreves ved at eksisterende virksomhet opprettholdes og videreføres.

## § 8

### Boliger (B9) - Blandet formål (B/FK1). TU=40%. Det kreves ikke bebyggelsesplan.

I området kan oppføres tilbygg på bolighus, eventuelt frittliggende, på inntil 2 etasjer med tilhørende garasje. I B/FK1 kan eksist. forretning opprettholdes.

Bygningen skal ha saltak. Takvinkel skal være 35-40 grader. Bygninger som ligger innenfor samme felt skal ha lik takvinkel. Maks. gesims/mønehøyde er 5.5m./8,5m.

## § 9

### Forretning/Kontor, Allm.nyttig og Offentlig formål (FK, FK/A, O). TU=70%. Det kreves ikke bebyggelsesplan.

- a) Eksisterende bebyggelse FK1 (Losen), FK4 (Fiskeforretning) og FK/A1 (Fiskernes hus) kan ikke utvides ytterligere. Ved brann eller hovedombygging skal høyder og bygningsvolum opprettholdes. Nåværende formål kan videreutvikles.
- b) Område FK2, FK3 og FK5 (ved Losmoloen) kan tillates bebygget med havnerelaterte virksomheter som turistservice og restaurantdrift m.m. Eksisterende fiskebu i FK2 skal beholdes. Det kan innpasses bunkringsstasjon i FK3. Stasjonen skal utformes diskre i forhold til nabobebyggelse, og uten sjenerende reklame og fargebruk. Maks gesimshøyde/mønehøyde = 4m.og 7m., saltak mellom 30° og 40°.
- c) Offentlig bygning på dampskipsbrygga (O1) kan nyttes til informasjon, service/toalettanlegg, fiskemottak og lager. Det kan event. tillates restaurantdrift i 2.etasje. Maks gesims-mønehøyde er 4m./7m.
- d) Salg av petroliumsprodukter kan tillates dersom pumper og utstyr blir begrensa i omfang og får en diskret utforming hva angår plassering og fargebruk. Forutsetningen er at det samtidig etableres fiskemottak. Det tillates ikke innpasset gatekjøkken/storkiosk. Et eventuelt nytt bygg skal ikke endre eksisterende hovedform i vesentlig grad. Det skal ikke utformes med sjenerende reklame eller fargebruk.

## § 10

### Fornylses- og Industriområder (FO8,FO9,I2,I3). TU=70%.

- a) Eksisterende næringsformål kan videreutvikles eller nyetablering tilrettelegges i feltene I2,I3,FO8 og FO9. Detaljhandelvirkomhet tillates ikke.

- b) Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsmyndighetene, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Spesielt forurensende (luft, vann, støy) virksomhet er ikke tillatt.

Det skal etableres støyskjerm/voll på industriområde mot nærliggende boligområde dersom myndighetene setter krav om dette.

- c) Kjøpesenter er ikke tillatt i feltene.
- d) Feltene FO8 og FO9 kan endres til boligområde etter godkjent bebyggelsesplan. Det kan innpasses inntil 30% næringsareal dersom aktivitetene er akseptabelt for boligmiljøet.

## II TRAFIKKOMRÅDER

På land og i sjø.

## § 11

### Veier, parkeringsplasser.

- a) Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gang/sykkelvei som er vist på planen.
- b) T1, T3, T4, T5 og T6 skal være adkomstveier til de enkelte del-områder og med de bredder som vist på planen. Veiene skal opparbeides på en skånsom måte. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.
- c) Områdene T7, T8, T9, T18, T25 og T27 skal benyttes til offentlig parkeringsplasser.

### Båtopplag/parkering

- d) Områdene T11 og T12 utgjør ca. 15 daa. Områdene skal benyttes til havnevesenets opplagsplass for småbåter om vinteren og bilparkeringsplass om sommeren. I tidsrommet 01.06. - 01.09. må området være ryddet og istandsatt til parkering. I vinteropplag skal båtene tekkes med presenning med nøytral farge. Parkeringsplasser skal opparbeides samtidig med utbygging av havna. Det skal utarbeides detaljplan for bruken av området som skal forutsette at arealet oppdeles med grøntsoner.

Bygningsmyndighetene kan sette vilkår av brannmessige hensyn for å tillate lagring/parkering.

Betongfundamenter (Noresitomta) og utgraving av masser som er forurenset skal fjernes etter regler for spesialavfall. Det kreves at miljøkonsekvenser er utredet og avklart med fylkesmannens miljøvernnavdeling før arbeider kan igangsettes.

### Område T10 (parkeringsplass ved Losen og Fiskernes hus)

- e) Området skal utformes som en plass/torg der kjøreareal og fotgjengerareal defineres med beplantning og materialbruk. For FK/A1 og FK1 skal det avsettes tilstrekkelig parkeringsplasser for av- og pålessing. Bygningsmyndighetene avgjør hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling. Fellesbestemmelsene skal benyttes som beregningsgrunnlag for området.

### Trafikkområde småbåthavn - land.

- f) Område T13, T15, T21, T22 og T26 skal benyttes til trafikkområde småbåthavn (på land). Området skal benyttes til fortøyning av småbåter/fritidsbåter.



T21 og T13 omfatter også moloer og slipp. Detaljplan for moloer skal godkjennes av bygnings- og havnemyndighetene. Utforming av moloer skal tilpasses omgivelsene, og det kreves en tiltalende og solid utforming og overflatebehandling. Synlig del av sprengsteinsfylling skal plastres med tilnærmet rektangulære steinblokker, eller stor kulestein, og gis en jevn overflate event. som avtrappes.

T22 omfatter off. brygge der yrkestrafikk har fortrinnsrett på syd og østside.

#### **Trafikkområde - sjø.**

- g) Registrerte fiskefartøyer skal ha fortrinnsrett til båtplasser i de delene av havna som er utbygd til fiskerihavneformål, samt til de bryggeanlegg som godkjennes av Kystverket.
- h) Område T14, T16, T17, T19, T20, T23.  
Områdene skal benyttes til småbåthavn med tilhørende anlegg. Før området bygges videre ut må det foreligge nødvendige tillatelser fra arkeologisk myndighet.
- i) Område T23. Det tillates ikke for fortøyning mot Kronprinstomta.

### **III FRIOMRÅDER**

#### **§ 12**

#### **Park, rekreasjon og badeområder.**

- a) Område F3, F5, F12 skal benyttes til park.
- b) F4 og F10 er park og allaktivitetsområde der forskjellige utstillinger og arrangementer kan oppføres i en begrenset tidsperiode. Aktiviteter skal tilpasses event. boligformål i forhold til støy og estetikk.
- c) For område F12, Kronprinstomta, skal det utarbeides detaljert plan før tiltak iverksettes.
- d) Område F7 og F8 er Nordstranda med omliggende fjellkoller og holmer som skal benyttes til badeområde og rekreasjonsområde etter avgrensning som vist på reguleringsplanen.
- e) F11 er Floskjær. Eksist. oppfylte masser mot skjæret skal fjernes. Det etableres bruforbindelse fra molo til skjæret.
- f) F13 danner forbindelse mellom eksisterende friområde i syd og F8.
- g) Båttrafikk innenfor avgrenset badeområde er ikke tillatt.  
Bygninger som har naturlig tilknytting til friområdet kan tillates.

### **IV SPESIALOMRÅDER**

#### **§ 13**

#### **Spesialområde, naturvern.**

- a) Det er ikke tillatt å gjøre fysiske inngrep i området, når unntas restaurering av fyllingskanten mellom sjø og land.
- b) Sjøgrunnen S4 er regulert til naturvernområde sjø. Det marine miljø skal bevares slik det er.  
  
Ved etablering av kanal over Risøya, kan det tilrettelegges trafikkled for småbåter, 10m bred, gjennom S4 som vist på plankartet.

- c) Område S2 er regulert til naturvernområde land. Det kan ryddes sti (maks 2 m bred) i området. Stien er vist på plankartet og kan flyttes/justeres etter myndighetenes godkjenning.

#### **Spesialområde, vegetasjonsbelte.**

- d) Område S7 skal være vegetasjonsbelte mellom eksisterende industri og boligområde, og skal bevares og behandles på forstmessig måte.
- e) Område S6a, S6b, S8a og S8b skal være vegetasjonsbelte (buffersone) og beplantes på parkmessig måte med løv- og bartrær.

#### **Spesialområde, kommunaltekniske anlegg**

- f) Område for kommunaltekniske anlegg, S5 og S9, skal benyttes til off. pumpestasjon/kum og anlegg i grunnen.  
S9 kan utvides til transformatorstasjon, dersom denne tilpasses eksisterende anlegg.

#### **Spesialområde, bevaring Be1 og Be2.**

- g) Be1 er bolig som tidligere var tollbod. Be2 er oljetank/kiosk ved Jacobsens brygge.
- h) Eventuelle tilbygg/endringer skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet, og slike forslag skal sendes fylkeskonservator for uttalelse før vedtak fattes.

#### **Friluftsområde i sjø.**

- i) Områdene FRL1 og FRL2 er tillatt for bruk av fritidsbåt og tilhørende trafikk.  
Det kan ikke etableres faste installasjoner som brygge etc.

#### **Kanal.**

- j) Utbygging av kanal mellom Børrestadbukta og småbåthavna kan opparbeides etter godkjent bebyggelsesplan. Planen skal angi bredde og dybde av kanal, utforming/materialbruk, endring av eksisterende veier, event. anviser nye veier (broer), samt at øvrige konsekvenser belyses.
- k) For mudring og graving i forurensede masser, kreves miljøkonsekvenser utredet og avklart med fylkesmannens miljøvernavdeling før arbeidet kan igangsettes.

### **V FELLESOMRÅDER**

#### **§ 14**

#### **Felles lekeplass**

Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet, må det avsettes tilstrekkelig lekeareal i tråd med kommunens retningslinjer. Lekearealene i det enkelte felt skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av første bolig i feltet.

### **VI FELLESBESTEMMELSER**

#### **§ 15**

#### **Bygeområde: industri / næring, forretning/kontor.**

- a) Den enkelte bedrift skal selv sørge for tilstrekkelig areal til parkering, av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsmyndighetenes nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsmyndighetene avgjør hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling.



Parkeringsdekningen skal som et minimum være:

- 1 p-plass pr. 50 m<sup>2</sup> kontorareal
- 1 p-plass pr. 100 m<sup>2</sup> industri
- 1 p-plass pr. 200 m<sup>2</sup> lagerareal
- 1 p-plass pr. 100 m<sup>2</sup> verksted/produksjonslokale
- 0,3 p-plass pr. sete i restaurantlokale.

- b) Byggegrensen skal være som vist på reguleringsplanen. Mellom byggegrense og tomtegrense skal arealet opparbeides parkmessig event. støyskjerming og/eller kan disponeres til parkeringsplasser for personbiler eller andre trafikkformål etter bygningsmyndighetenes nærmere bestemmelser.
- c) Lagring må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse for noen. Bygningsmyndighetene kan sette vilkår for å tillate lagring. Mellom byggegrense og tomtegrense kan arealet ikke benyttes til lagring.
- d) Inngjerding av tomtene, plassering, høyde og konstruksjon skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Det kan tillate høyder opp til 2,0 m når særlige grunner taler for det.
- e) Ved bygging på nedlagte fyllplasser på nordside av Risøyveien forutsettes at nødvendige tiltak for utlufting/avledning av deponigass er gjennomført før utbygging starter.
- f) Tillatt utnyttelsesgrad i områdene er TU = 70%. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 7m. og 10m. for røstet takform.
- g) Høydene måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maks mønehøyde skal ikke overstige gesimsh. dersom flate tak benyttes. Når særlige forhold tilsier det, kan bygningsmyndighetene dispensere fra bestemmelsene om byggehøyder for mindre deler av anlegget.

#### Byggeområde: Bolig.

- i) For hver bolig skal avsettes uteoppholdsplass, parkeringsplass og fellesareal i samsvar med utfyllende bestemmelser i kommuneplanen.
- j) Byggeforskriftens krav til maksimalstøy ute og inne må tilfredsstilles.
- k) Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet, må det avsettes tilstrekkelig lekeareal i tråd med kommuneplanens utfyllende bestemmelser. Lekearealene i det enkelte felt skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av første bolig i feltet.  
  
Bebyggelsesplanen skal også vise plassering av event. fellesparkering og gjesteparkering (0,5 plass/bolig)
- l) Eksisterende vegetasjon og kulturminner skal bevares i størst mulig grad.
- m) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter myndighetenes skjønn kan være skjenerende for den offentlige ferdsel.
- n) Avfallsdunker, tørkestativ o.l. må plasseres slik at de etter myndighetenes skjønn ikke er til vesentlig ulempe for noen.
- o) Lagring av biler, campingvogner o.l. er ikke tillatt.
- p) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

- q) Bebyggelsen skal ha tilfredsstillende planløsning og skal etterkomme rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til de naturgitte og bebygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kan kreves endret.

Boligområdene skal inneholde familieboliger og leiligheter som frittliggende eller i rekke i min. 2 etasjer med røstet takform. Gesimshøyde og mønehøyde hhv. 5,5m og 8,5m.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 03.03.99

  
Torstein Kiil  
leder



## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 3-1 Bestemmelssoner – Boligsoner (pbl § 11-9, 5. ledd)

Retningslinje a-f) – Ikke juridisk bindende:

- a) Boligsoner:
- BEV\_1 – Bevaring
  - ENH\_1 – Enhetlig bebyggelsesstruktur
  - HAG\_1 – Eplehagebyen
  - VAR\_1 – Variert bebyggelsesstruktur
  - TRANS\_1 Transformasjon
- b) Områder avsatt til bevaring er områder hvor det enten er vedtatt en reguleringsplan med formål bevaring eller områder som ønskes bevart.
- c) Områder med enhetlig bebyggelsesstruktur har bebyggelse med lik plassering og gruppering i forhold til hverandre.
- d) Områder avsatt til eplehageby er områder med boliger med store tomter, som ofte i tidligere tider har vært eplehager.
- e) Områder avsatt til variert bebyggelsesstruktur, er områder som har en variert bebyggelse.
- f) Områder avsatt til transformasjon er områder som enten ligger brakk eller som har en bedrift som ønsker å flytte eller at det bare er ønskelig å bruke området til noe annet enn det brukes til i dag.

- 1) Fellesbestemmelse for alle sonene:  
Byggetiltak innenfor områdene skal bevare og styrke områdenes kvaliteter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal foretas en konkret vurdering av landskap, terreng, bebyggelsesstruktur, volum, takform, materialbruk og fasadeuttrykk i forhold til hva som kan tillates av nye tiltak.

Nye byggetiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og utforming.

- 2) BEV\_1 - Bevaring:  
For de områdene som allerede er regulert til bevaring, gjelder bestemmelsene i disse planene.

For de øvrige områdene gjelder følgende bestemmelser:  
Bygninger og anlegg skal bevares. Deling av eiendommer, sammenføring av eiendommer og fradeling av bebygde tomter kan tillates, men slik at det bevaringsverdige miljøet ikke forringes. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter dvs. form, farge- og materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres.

Eventuelle nye tiltak skal underordnes eksisterende bebyggelse. Takform, farge og materialbruk skal samsvare med omkringliggende bebyggelse.

Fasadelinjen på eksisterende bebyggelse mot gateløp skal opprettholdes ved rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg/tilbygg.

Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse, skal nye bygninger ha samme plassering, fotavtrykk og volum som tidligere bebyggelse.

- 3) ENH\_1 - Enhetlig bebyggelsesstruktur:  
Nye tiltak skal tilpasse/videreføre den enhetlig bebyggelsesstrukturen i området, dvs. volum, takform, materialbruk og fargebruk.
- 4) VAR\_1 - Variert bebyggelsesstruktur:  
I områdene kan det fortettes, også i nyskapende strukturer, men slik at volumet er tilpasset tiliggende bebyggelse.

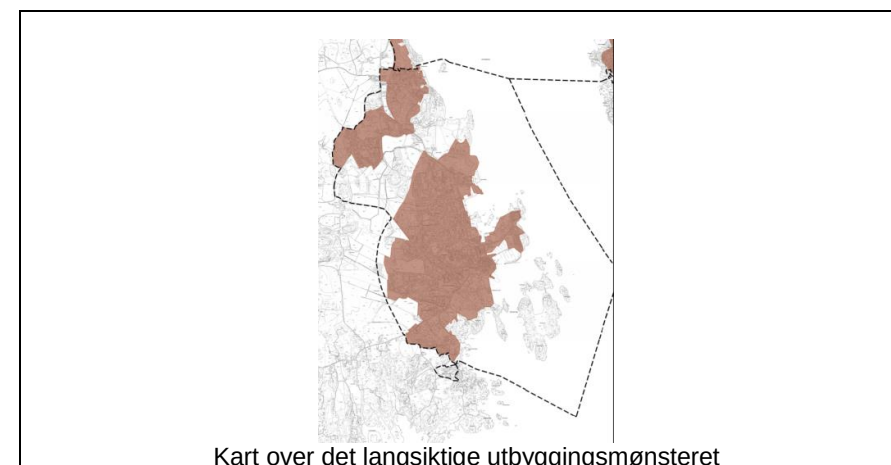
Ulike takformer kan tillates etter en konkret vurdering.

Retningslinje a) – Ikke juridisk bindende:

- a) TRANS\_1 - Transformasjon:  
Områdene er avsatt til framtidig bruk. Søknad om bruk som ikke er i overensstemmelse med gjeldende reguleringsplaner utløser krav om endring av gjeldene reguleringsplan.

### § 3-2 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

- 1) Utnyttelsesgrad:  
  - I regulerte boligområder hvor reguleringsplanen ikke angir utnyttelsesgrad skal BYA ikke overstige 35% pr. eiendom.
  - I uregulerte boligområder skal BYA ikke overstige 35% pr. eiendom.
  - For boligområder i regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 22.01.1997 skal BYA ikke overstige 35% pr. eiendom.
- 2) Krav til antall boenheter pr. daa:  
Innenfor det langsiktige utbyggingsmønsteret minimum 1,6 boenheter pr. daa.



Kart over det langsiktige utbyggingsmønsteret







## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Kristoffersen

Dato utført: 09.06.21 Side 1 av 2

|                         |                  |                                             |
|-------------------------|------------------|---------------------------------------------|
| Boligsameiet Risøyodden | <b>Vår ref.:</b> | 180/40                                      |
| Risøyveien 110          | <b>Type:</b>     | Sameie                                      |
| 3290 STAVERN            | <b>Eiere:</b>    | Inger Elisabeth S. Skogheim, Runar Skogheim |
| <b>Organisasjonsnr:</b> | 985 163 944      | <b>Seksjonsnr:</b> 40                       |

### 1: Fellesutgifter

|                           |                |       |
|---------------------------|----------------|-------|
| <b>Tot. innev. måned:</b> | <b>11 217</b>  |       |
| Fellesutgifter:           | Fellesutgifter | 9 184 |
| Tilleggsytelser:          | 4 Garasjer     | 1 432 |
|                           | Kabel-TV       | 312   |
|                           | Bredbånd       | 289   |

### 3: Fellesgjeld

|                           |           |                        |           |
|---------------------------|-----------|------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 461 890   | Gjeld siste årsoppg.   | 605 877   |
| Klient ajourf. lån:       | 6 848 965 | Klient gj. s. årsoppg. | 8 984 129 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107718020, Larvikbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.06.2021: 2.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 09.06.2021: 6 848 965

Andel av saldo: 461 890

Første termin/første avdrag: 27.12.2020 ( siste termin 27.06.2045 )

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor Smestad

Adresse: Risøyveien 102

Postnr/-sted: 3290 STAVERN

Telefon: Mob.: 95037348

E-post: tor.smestad102@gmail.com

### 5: Restanse fellesutgifter pr. 09.06.2021

|                          |                |              |         |
|--------------------------|----------------|--------------|---------|
| <b>Utestående saldo:</b> | <b>483 565</b> |              |         |
| Fellesutgifter:          | 0              | Restanse:    | 483 565 |
| Gebyr:                   | 280            | Forskudd:    | 0       |
| Rente:                   | 0              | Overdekning: | 0       |
| Andre krav:              | 483 285        |              |         |

### 6: Ligning - 2020

|               |         |           |         |                  |       |
|---------------|---------|-----------|---------|------------------|-------|
| Annen formue: | 232 948 | Gjeld:    | 605 877 | Andre inntekter: | 1 670 |
|               |         | Utgifter: | 6 274   |                  |       |

### 7: Pålydende

|             |    |                       |  |
|-------------|----|-----------------------|--|
| Pålydende:  |    | Opprinnelig innskudd: |  |
| Seksjonsnr: | 40 | Partialobligasjonsnr: |  |

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2002

Gårds/bruksnr: 5001/1065 - seksjon:40

Bygningstype: Terasseblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

|              |                    |           |              |
|--------------|--------------------|-----------|--------------|
| Forsikret i: | IF Skadeforsikring | Polisenr: | SP0000562170 |
|--------------|--------------------|-----------|--------------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Kristoffersen

Dato utført: 09.06.21 Side 2 av 2

|                         |                  |                                             |
|-------------------------|------------------|---------------------------------------------|
| Boligsameiet Risøyodden | <b>Vår ref.:</b> | 180/40                                      |
| Risøyveien 110          | <b>Type:</b>     | Sameie                                      |
| 3290 STAVERN            | <b>Eiere:</b>    | Inger Elisabeth S. Skogheim, Runar Skogheim |
| <b>Organisasjonsnr:</b> | 985 163 944      |                                             |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |                        |                   |              |
|-------------------|------------------------|-------------------|--------------|
| Etasje:           |                        | Oppvarmingstype:  | Uspesifisert |
| Heis:             | Nei                    |                   |              |
| Parkeringstype:   | Uspesifisert parkering |                   |              |
| Systemlås:        | Nei                    | Antall rom:       |              |
| Husdyrhold:       | Nei                    | Oppr. antall rom: | BTA 384      |
| Livsløp standard: | Nei                    | Kategori:         | 180-017      |
| Fasiliteter:      |                        |                   |              |

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Larvik Boligbyggelag . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. /  
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for  
ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Inger Elisabeth S. Skogheim  
Andelseiers underskrift

Runar Skogheim  
Ektefelles-/Andelseiers underskrift



## Resultatregnskap 2020 for Boligsameiet Risøyodden

|                                              | Note | Regnskap<br>2020  | Regnskap<br>2019  | Budsjett<br>2020  | Budsjett<br>2021 |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |      |                   |                   |                   |                  |
| Innkrevde fellesutgifter                     |      | 1 634 196         | 1 634 196         | 1 634 000         | 1 634 000        |
| Innkrevde garasjekostnader                   |      | 152 396           | 152 390           | 152 000           | 337 000          |
| Innbetaling til rehabilitering               |      | 104 400           | 104 400           | 104 000           | 17 000           |
| Innkrevd kabel-tv og bredbånd                |      | 278 880           | 278 880           | 279 000           | 289 000          |
| Andre driftsinntekter                        | 1    | 422 097           | 251 879           | 87 000            | 87 000           |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>2 591 969</b>  | <b>2 421 745</b>  | <b>2 256 000</b>  | <b>2 364 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                   |                   |                   |                  |
| Personalkostnader                            | 2    | 7 050             | 7 050             | 7 000             | 7 000            |
| Styrehonorar                                 | 3    | 50 000            | 49 998            | 51 000            | 51 000           |
| Avskrivninger                                | 4    | 5 000             | 5 000             | 5 000             | 5 000            |
| Revisjonshonorar                             | 5    | 5 274             | 5 214             | 5 000             | 5 000            |
| Forretningsførerhonorar                      |      | 119 376           | 117 024           | 120 000           | 122 000          |
| Vedlikehold                                  | 6    | 10 034 056        | 2 961 425         | 5 490 000         | 235 000          |
| Kabel-tv og bredbånd                         |      | 277 519           | 269 760           | 279 000           | 289 000          |
| Forsikring                                   |      | 161 324           | 146 659           | 161 000           | 174 000          |
| Energi og strøm                              |      | 96 640            | 171 623           | 182 000           | 150 000          |
| Gass                                         |      | 80 881            | 93 277            | 110 000           | 110 000          |
| Andre driftskostnader                        | 7    | 552 805           | 508 757           | 554 000           | 579 000          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>11 389 925</b> | <b>4 335 787</b>  | <b>6 964 000</b>  | <b>1 727 000</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-8 797 956</b> | <b>-1 914 042</b> | <b>-4 708 000</b> | <b>637 000</b>   |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |      |                   |                   |                   |                  |
| Renteinntekter                               |      | 24 754            | 65 514            | 15 000            | 1 000            |
| Rentekostnader                               |      | 93 023            | 0                 | 163 000           | 219 000          |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |      | <b>-68 269</b>    | <b>65 514</b>     | <b>-148 000</b>   | <b>-218 000</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-8 866 226</b> | <b>-1 848 528</b> | <b>-4 856 000</b> | <b>419 000</b>   |

### Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

## VEDTEKTER

for

### BOLIGSAMEIET RISØYODDEN

(org. nr. 985 163 944)

Vedtekter fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet og senere endringer er i samsvar med lov 2017-06-16-65 om eierseksjoner revidert i årsmøte 24.04.2018.

#### 1. Navn og formål

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Risøyodden. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28. juni 2002.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegg) på eiendommen gnr. 5001, bnr. 1065 i Larvik kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdeler består av boder samt terrasser/uteareal som fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende situasjonsplan over eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Dette gjelder også beplantede og opparbeidede uteplasser, samt hekker og gjerder som ligger i naturlig tilknytning til boligens seksjonerte uteplass på bakkeplan.

Eiendommene gnr. 5001, bnr. 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074 og 1075 har adkomst- og bruksrett til boder merket T4 – 10, beliggende i sameiets fellesarealer i 1. etasje som beskrevet i seksjoneringsbegjæringen tinglyst 28. juni 2002.

##### 1-3 Formål

Sameiets formål er å administrere og ivareta seksjonseierens felles interesser med drift og vedlikehold av sameiets bygninger og fellesanlegg av enhver art gjennom de fastsatte vedtekter

##### 1-4 Næringsseksjon for garasjeanlegg

Garasjeanlegget inneholder i alt 87 oppmerkede parkerings-plasser. 1/87 eierandel i garasjeseksjonen tilsvarer en parkeringsplass.

Hver av boligseksjonene må til enhver tid eie minst 1/87 andel av garasjeseksjonen. Ved overdragelse av boligseksjon må 1/87 andel av garasjeseksjonen medfølge.

Ved overdragelse av eierandel i garasjeseksjonen som ikke skjer sammen med boligseksjon i Boligsameiet Risøyodden eller bolig i tomannsbolig på Risøyodden, har medeierne forkjøpsrett etter lov av 18. juni 1965 nr.6 om sameie § 11 første og tredje ledd.



Vil to eller flere medeiere ha andelen, gjelder slik prioritet:

1. Boligsameiet Risøyodden v/styret. Ved tungtveiende behov kan styret benytte sin prioritet på vegne av en bestemt medeier.
2. Boligeiere som etter Reguleringsbestemmelser for Bebyggelsesplan feltene FO9 og B8c - Risøya § 3 c skal ha parkeringsdekning i felles garasjeanlegg, med innbyrdes ansiennitet fra sitt erverv av den berettigede boligen.

Fordelingen av parkeringsplasser besluttet til enhver tid av styret. Parkeringsplassene skal kun benyttes til oppstilling av motorkjøretøy. Sameiets utemøbler kan likevel oppbevares på plass merket 78.

Drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget skal fordeles i forhold til eierandeler i næringsseksjonen.

Styret i Boligsameiet Risøyodden står for den daglige driften av garasjeanlegget.

Av og blant andelseierne i garasjeanlegget som ikke har bolig i Boligsameiet Risøyodden, kan det velges en observatør til styret. Observatøren har rett til å være tilstede, og har uttale- og forslagsrett når styret behandler saker som særskilt gjelder garasjeanlegget.

#### **1-5 Ladepunkt for elbil o.l.**

(1) Eierseksjonsloven § 25 fastsetter at en seksjonseier med samtykke fra styret kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Elektriske opplegg for lading av rullestoler og lignende i garasjeanlegget må på forhånd godkjennes av styret. Installasjonskostnadene dekkes av bruker og refunderes ikke ved fraflytting. Eventuelt gebyr for strømforbruk vurderes og avgjøres av styret.

### **2. Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, med unntak som angitt i eierseksjonsloven § 23 andre ledd.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, slik som oppsetting av parabolantenne, varmepumpe, markiser og endringer av farger.

(5) Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### **3-2 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er som hovedregel ikke tillatt. Bruker av eierseksjon kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Styret kan samtykke i hundehold når seksjonseier/bruker inngår avtale om hundehold slik denne er fastsatt av årsmøtet som del av ordensreglene for eiendommen.

### **4. Vedlikehold**

#### **4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel ventilasjonsanlegg
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innvendig vedlikehold av vinduer

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) For terrasse som tilligger en seksjon, og som utgjør tak for underliggende del av bygningen, har den enkelte seksjonseier ansvar for ettersyn og vedlikehold, med særlig vekt på rensing av sluk. Snø må fjernes ved større snøfall slik at smeltevann har fritt løp



til sluk ved mildvær. Ved lengre fravær må det sørges for tilsyn og nødvendig rydding. Brudd på disse forholdsregler kan føre til erstatningsansvar dersom det fører til lekkasjer i underliggende etasjer. Ved løfting av betongheller må varsomhet utvises av hensyn til underliggende membran, og bruk av skarpe redskaper må unngås. Om nødvendig må assistanse fra vaktmester eller annet kyndig personell tilkalles. Vedlikehold og utbedringer som skyldes vanlig slitasje og aldring er felleskostnad.

- (5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet dekkes av seksjonseieren.
- (10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første til tredje ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

- (2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

#### **5-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et å kontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Å kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

#### **5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

### **6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

#### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

#### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

#### **6-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.



---

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og minst 2 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### 7-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### 7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 7-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 7-6 Styrets representasjonsadgang

- (1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

- (2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene.

## 8. Årsmøtet

### 8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

### 8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.



(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### 8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### 8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

#### 8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### 8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

#### 8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### 9. Forholdet til eierseksjonsloven

Disse vedtektene er fastsatt i medhold av lov 2017-06-16-65 om eierseksjoner og utfyller denne.







5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over ~~heller~~ alle etasjene ~~og loft~~. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

|                      |                                               |                                                                                                                                   |
|----------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted, dato           | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)    | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
| Larvik, 13 juni 2002 | AS EIENDOMSANERING<br><br>Sverre Rye Sundsten |                                                                                                                                   |

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup>

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
☐ Styret erklærer at sameietøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt  
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor  
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

|      |      |     |     |         |
|------|------|-----|-----|---------|
| Gnr  | Bnr  | Fnr | Snr |         |
| 5001 | 1065 |     |     | kommune |

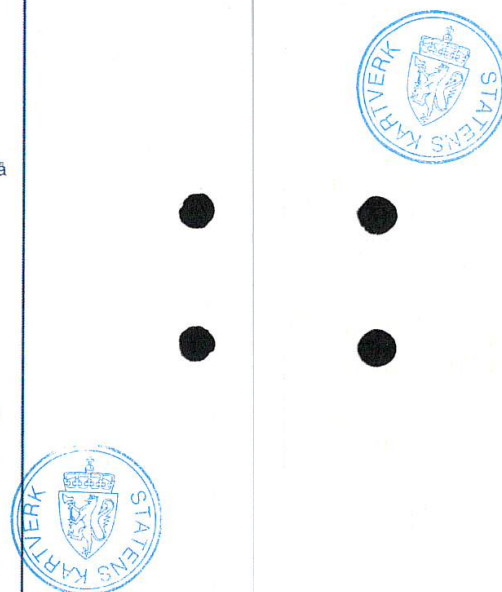
Dato

Stempel og underskrift

LARVIK KOMMUNE  
PLAN OG BYGGESAK  
Thorleif Krøgli

26.06.02

- Noter:
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
  - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
  - 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
  - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
  - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
  - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
  - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
  - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
  - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.





**Pkt. 4. Supplerende tekst fortsetter fra side 1:**

Eiendommene gnr. 5001 bnr. 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074 og 1075 skal ha adkomst- og bruksrett til boder beliggende i sameiets fellesarealer i 1. etasje (jfr. bilag 2) som følger:

gnr. 5001 bnr. 1069, Risøyv. 30, til bod merket T4,  
gnr. 5001 bnr. 1070, Risøyv. 21, til bod merket T5,  
gnr. 5001 bnr. 1071, Risøyv. 23, til bod merket T6,  
gnr. 5001 bnr. 1072, Risøyv. 27, til bod merket T7,  
gnr. 5001 bnr. 1073, Risøyv. 25, til bod merket T8,  
gnr. 5001 bnr. 1074, Risøyv. 29, til bod merket T9, og  
gnr. 5001 bnr. 1075, Risøyv. 31, til bod merket T10.

Larvik, den 13. juni 2002

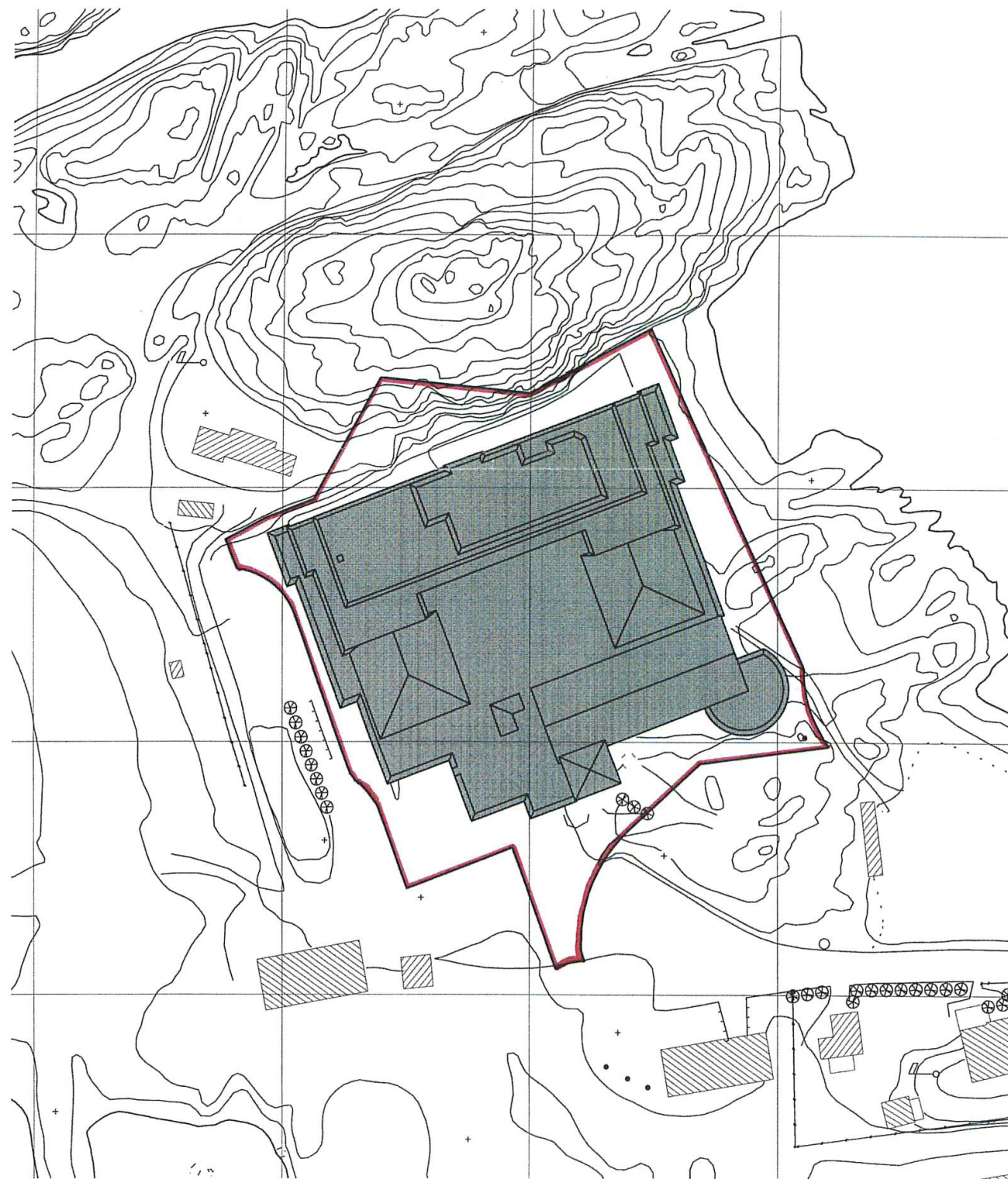
AS EIENDOMSANERING

  
Sverre Rye Sundsten



AS Eiendomsar  
v/Sverre Rye S

sign.:  .....

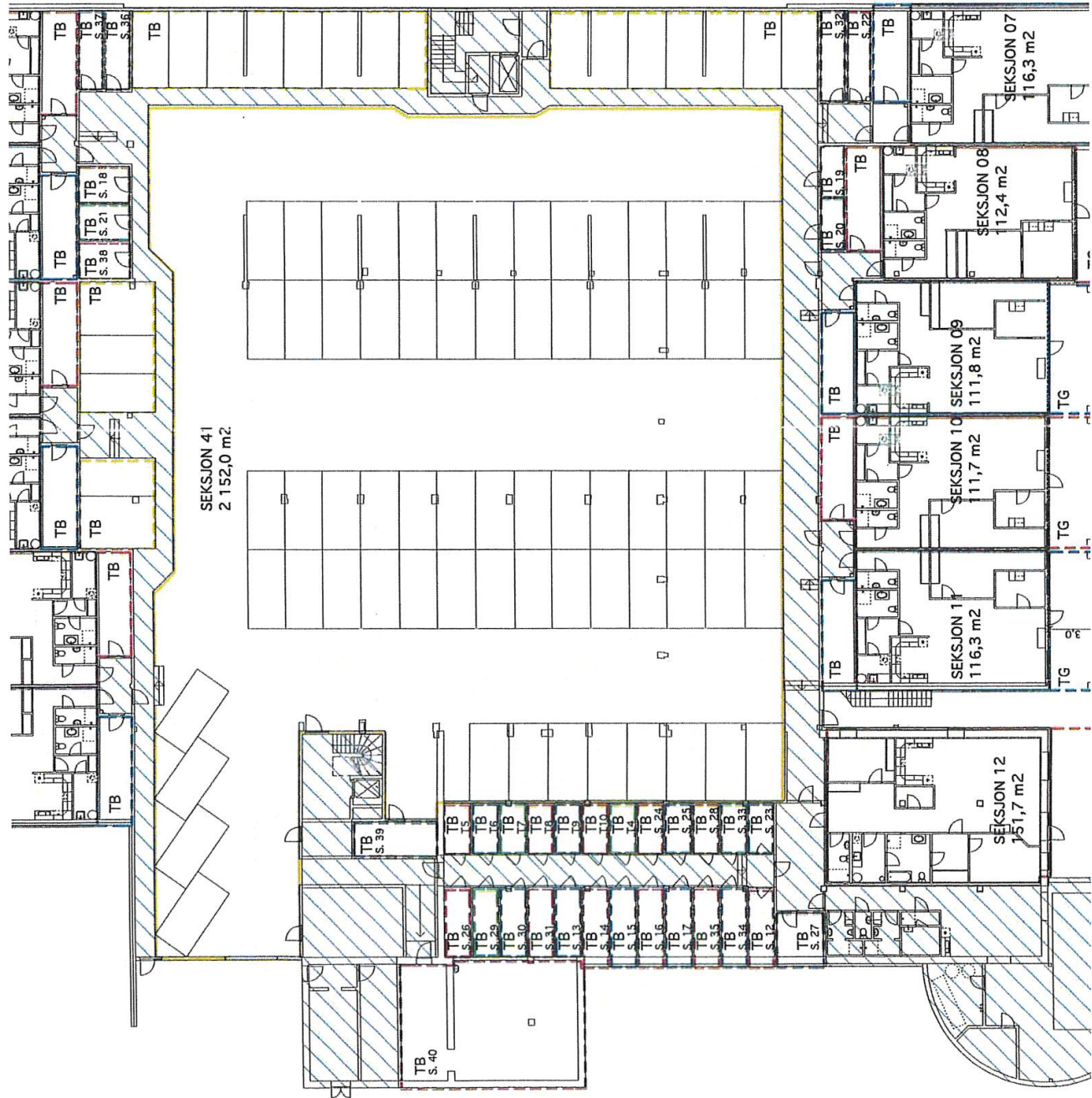




- NÆRINGS
- FELLESAR
- TG

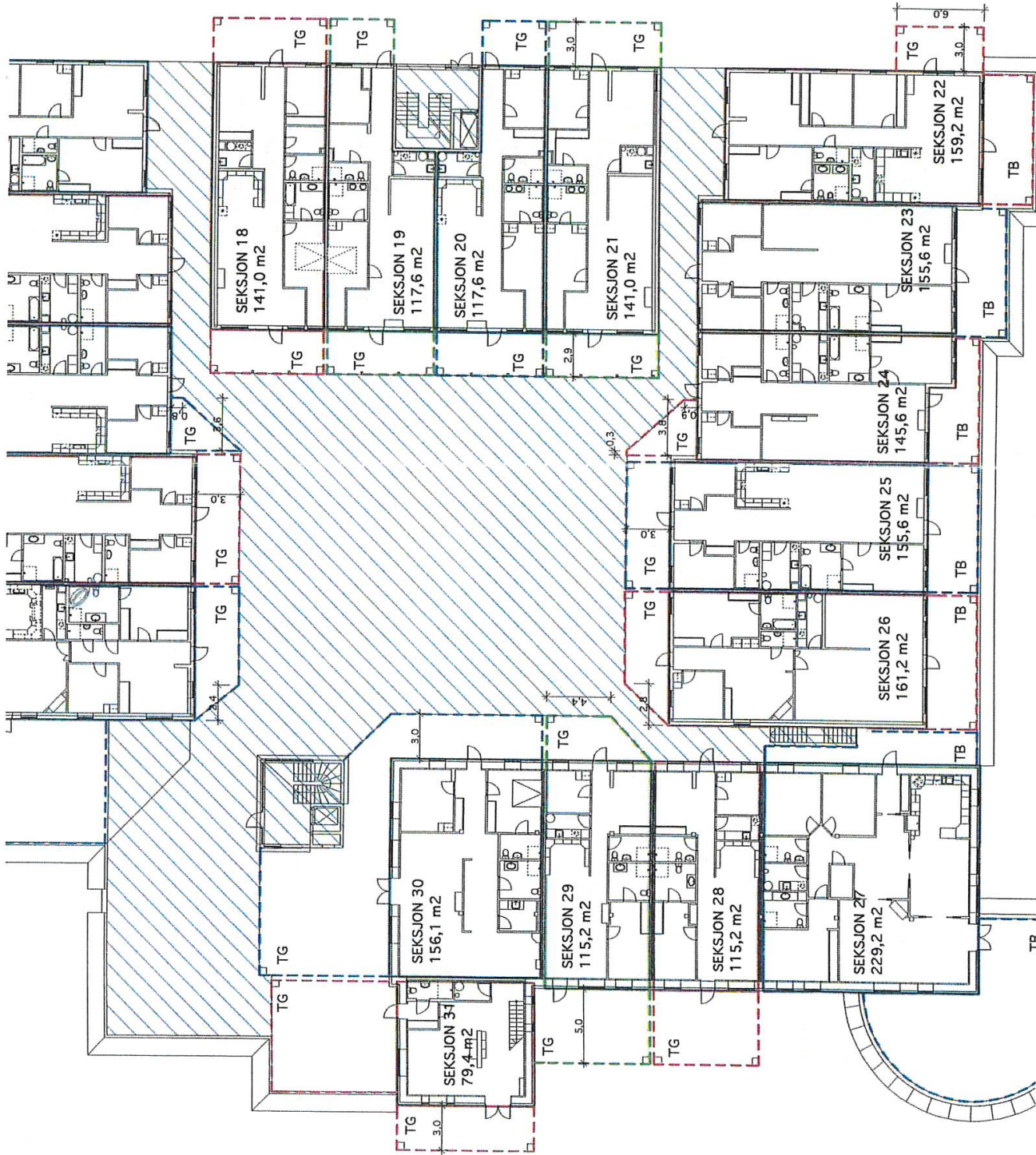
TILLEGG C
- TB

TILLEGG E



AS Eiendomsaneriit  
v/Sverre Rye Sund

sign.: .....



- FELLESAR
- TG

TILLEGG C
- TB

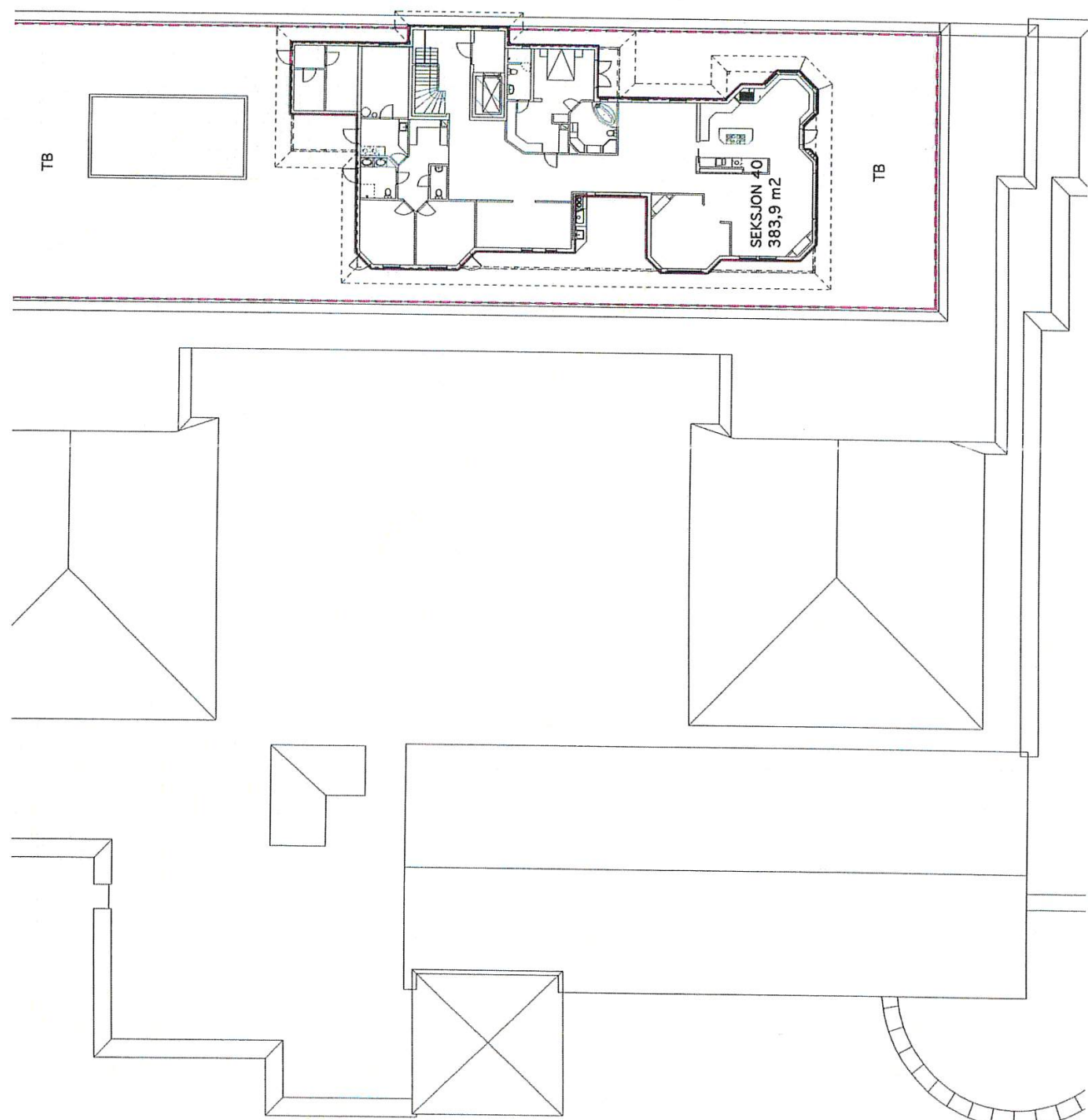
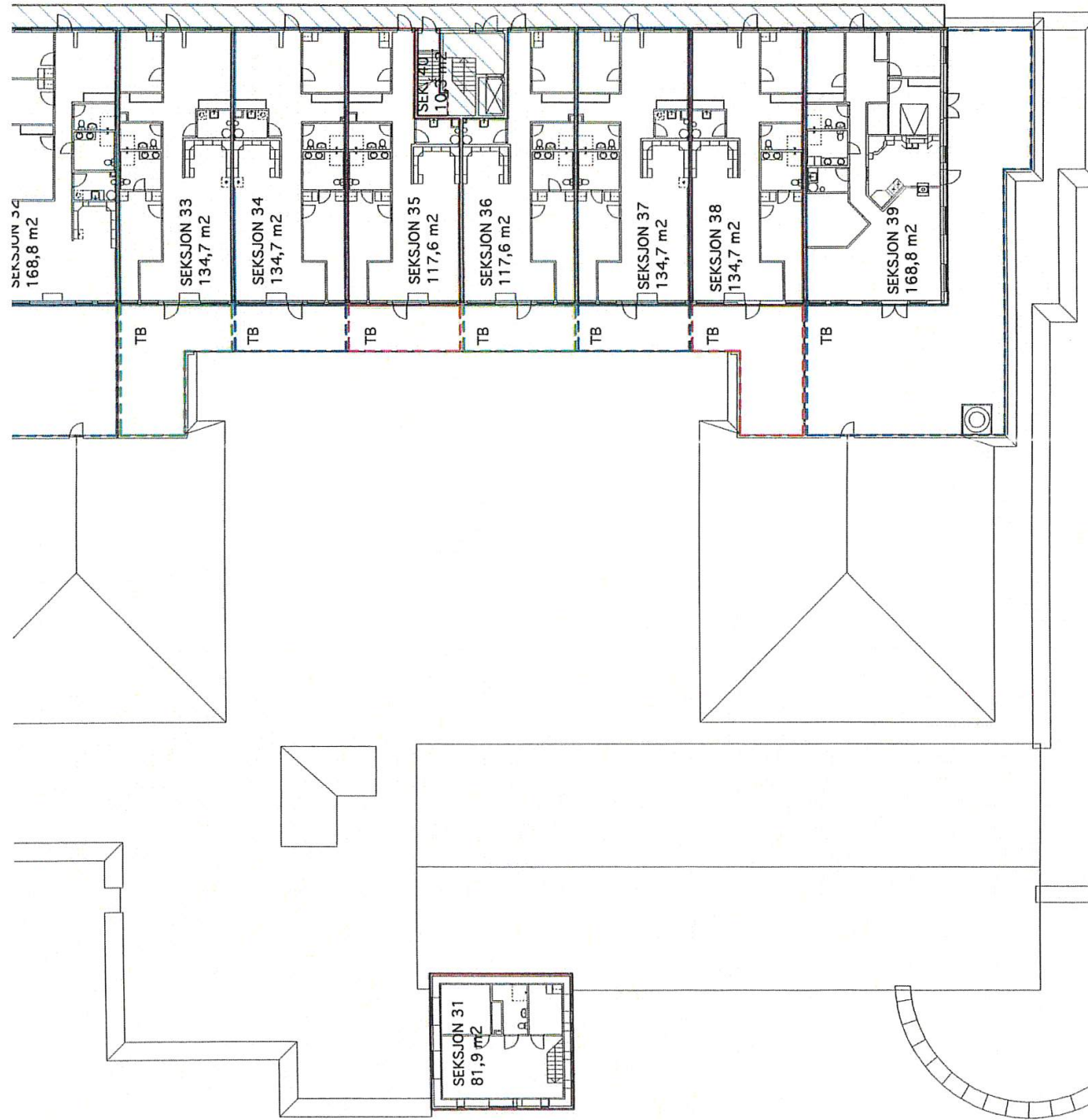
TILLEGG E

AS Eiendomsanerin  
v/Sverre Rye Sund:

sign.: .....











## 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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

## Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

## Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## Når og hvor kjøpes

### Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)



# BUDSKJEMA

Bud mottatt:        /        -        kl: .....

**Oppdragsnr:** 22210031

**Adresse:** Risøyveien 110, 3290 Stavern

**Betegnelse:** GNR 5001, BNR 1065, snr 40 i Larvik kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** ..... / ..... - ..... kl: ..... ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besikttet eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**





PARTNERS.NO