



Velkommen til

Strandveien 64
3290 Stavern

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Strandveien 64
3290 Stavern

Stor leilighet med 3(4) soverom | Sjønær beliggenhet i Stavern | Garasje

Velkommen til Strandveien 64. Dette er en eierleilighet over to plan, attraktivt plassert like ved sjøen og båthavnen i Stavern.

Her bor du i et rolig og etablert bomiljø i Stavern, med vannkanten, båthavnen og kyststien mot Brunlanes en kort spasertur unna. Leiligheten er fordelt over to etasjer og inneholder en stue med peis med innsats, samt et flislagt bad med gulvvarme. Ute disponerer du en garasjeplass i felles garasjeanlegg og en egen bod på bakkeplan, mens tomten byr på opparbeidede fellesarealer med plen og beplantning. Nærområdet har kort gangavstand til dagligvarebutikker, kaféer og Fredriksvern Verft, og bussholdeplassen har jevnlige avganger mot Larvik. Det er tegnet 4 soverom på byggetegningene, men det er i dag "kun" 3, dette kan eventuelt endres hvis ønskelig.

Velkommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 690 000
Omkostninger*	kr	118 340
Totalpris inkl. omk.	kr	4 808 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 548
BRA/BRA-I		149/132 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1996
Etasje		2
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Morten Skorge
Eiendomsmegler MNEF

991 14 002
morten.skorge@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 690 000**
Omkostninger*	kr	**118 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 808 340**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**4 548**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 117 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 118 340

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 4 548 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av kabel-tv/ bredbånd, brøyting, strøm fellesarealer, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift.

I tillegg kommer eventuelt kr 200,- per måned for parkering.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 29.06.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 31.12.2025 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 12 379 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. I dette inngår vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 12 379,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 12 893,-.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Velforeningen for Kvartal B ivaretar felles uteområder i Kvartal B – Bukta..

Registerbetegnelse
Gnr. 5001, bnr. 1043, snr. 6 i Larvik kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet

Sameiet Kvartal IV (org.nr. 985 401 454) er et eierseksjonssameie bestående av 25 boligseksjoner. Forretningsførsel utføres av Larvik Regnskapsbyrå AS.
Den enkelte seksjonseier disponerer eksklusivt én bod, balkong utenfor leiligheten (for leiligheter i 2. etasje) eller plenareal utenfor terrassedør avgrenset av anlagt hekk (for leiligheter i 1. etasje), samt biloppstillingsplass eller garasjeplass i henhold til vedtektene. Øvrige fellesarealer, inkludert gangveier, plener og gjesteparkering, eies og forvaltes i fellesskap.

Innvendige forandringer kan utføres så lenge de ikke er i strid med byggeforskrifter eller berører bærende konstruksjoner. Det er ikke tillatt å montere markiser, antenner eller endre utvendige fasader (inkludert balkonger) uten godkjennelse fra styret og eventuelt kommunen. Ved utleie av seksjon skal styret varsles.

Forretningsfører
Larvik Regnskapsbyrå AS;

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 132 m2
BRA total: 132 m2

2. etasje
BRA-i: 80 m2.
TBA: 12 m2.

3. etasje
BRA-i: 52 m2.

Garasje:

BRA-e: 12 m2
BRA total: 12 m2

1. etasje
BRA-e: 12 m2.

Bod:

BRA-e: 5 m2
BRA total: 5 m2

1. etasje
BRA-e: 5 m2.

Ikke målbare arealer
Etasje 3: 5 m² ikke måleverdig areal (ALH). Loft med skråtak og lav himlingshøyde regnes som bruksareal dersom høyden er minst 190 cm målt fra gulv til tak. For at arealet skal medtas i beregning av BRA, må denne høyden være tilgjengelig innen en minimumsbredde på 60 cm. Areal uten tilstrekkelig høyde og bredde inngår ikke i BRA, men kan oppgis som annet måleverdig areal (ALH) dersom det er fysisk tilgjengelig og har fast gulv.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Boligbygg med flere boenheter
Loft – måleregler for bruksareal (ALH):
Loft med skråtak og lav himlingshøyde regnes som bruksareal dersom høyden er minst 190 cm målt fra gulv til tak. For at arealet skal medtas i beregning av BRA, må denne høyden være tilgjengelig innen en minimumsbredde på 60 cm. Areal uten tilstrekkelig høyde og bredde inngår ikke i BRA, men kan oppgis som annet måleverdig areal (ALH) dersom det er fysisk tilgjengelig og har fast gulv.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2

Parkering
Leiligheten disponerer garasje i felles garasjeanlegg med leddport og automatisk portåpner. Garasjer, biloppstillingsplasser og gjesteparkering eies i fellesskap av sameiet.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Kvartal IV. Sameiets org.nr.: 985401454.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 3 709 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Tomten er relativt flat og er opparbeidet med plen, beplantning, asfaltert gårdsplass og felles parkering. Alle utvendige flater, tomteareal, plener, gjesteparkeringsplasser, biloppstillingsplasser/garasjer, gangveier, boder og utvendig trappeareal eies i fellesskap av sameiet.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser
Fellesganger skal rengjøres av seksjonseierne som sokner til den aktuelle fellesgangen.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra årsregnskapet for 2025:
- Driftsinntekter: kr 1 019 644,-
- Driftskostnader: kr 1 014 038,-
- Driftsresultat: kr 5 606,-
- Årsresultat: overskudd på kr 8 840,-
- Egenkapital per 31.12.2025: kr 432 473,-
- Disponible midler (arbeidskapital): kr 432 472,-

Sameiets forsikringsselskap
Storebrand
Polisenummer felles forsikring 0632012563

Sameiebrøk
133/2790

Byggeår
Ca. 1996

Innhold
Selveierleilighet over to plan som består av følgende rom:
2. etasje BRA-i: Entré, soverom, stue, kjøkken og bad.
3. etasje BRA-i: Stue, to soverom, bod og toalettrom.

Terrasse på 12 m² med adkomst fra 2. etasje.
Leiligheten disponerer en garasjeplass på 12 m² i felles garasjeanlegg, og en egen bod på 5 m² i felles bodbygg.

Standard
Selveierleilighet over to plan beliggende i bygningens andre og tredje etasje, med en attraktiv og sjønær beliggenhet i Stavern. Boligen ble oppført rundt 1996/1997 og byr på en romslig planløsning med peis, utgang til en solrik terrasse og separat garasjeplass, kombinert med et velholdt bomiljø i rolige omgivelser.

Entré:
Entréen har brann- og lydklassifisert ytterdør og åpner inn mot stuen. Herfra går også den lakkerte tretrappen opp til boligens øverste etasje.

Stue:

Stuen har en hvitmurt peis med innsats og direkte utgang til terrassen via en malt balkongdør. Rommet har en åpen og luftig utforming med god plass til sofagruppe og spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det også direkte adkomst til etasjens soverom og bad.

Kjøkken:
Kjøkkenet har hvit innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum i stål. Rommet er utstyrt med komfyr, komfyrvakt, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Et tidligere kjølehjørne gir ekstra lagringsplass som oppbevaringsskap, og rommet har god plass til et stort spisebord ved vinduet.

Terrasse:
Terrassen strekker seg over ca. 12 m² og er oppført på understøttende trekonstruksjon. Trallverket i impregnert treverk fremstår som relativt nylig fornyet, og uteplassen har overbygde partier med god plass til sittegruppe.

Soverom:
Soverommet i andre etasje har tapetserte vegger og malt trevindu. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Bad:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Loftsstue:
Loftsstuen i tredje etasje kjennetegnes av skråhimling og et lyst oppholdsareal rundt trappeløpet. Rommet fungerer utmerket som en ekstra stue med plass til sittegruppe og oppbevaring, og gir adkomst til etasjens to soverom, bod og toalettrom.

To soverom:
I tredje etasje ligger to soverom under skråtaket. Begge rommene har malte trevinduer og god plass til seng, nattbord og kommode.

Toalettrom:
Toalettrommet i tredje etasje har gulvbelegg, malte vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med enkel baderomsinnredning med servant og gulvmontert toalett.

Overflater:
Gulv: Hovedsakelig laminat og belegg.
Vegger: Tapet og malt strie.
Himling: Malte, glatte flater.

Lagring:
Innvendig bod i 3. etasje. Egen bod på ca. 5 m² i felles bodbygg på bakkeplan, oppført med betonggulv, murte/pussede vegger og malt tredør. Leiligheten disponerer i tillegg en garasjeplass på ca. 12 m² i felles garasjeanlegg med leddport og automatisk portåpner.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- 2. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- 2. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Dusjveggene er montert på en tett sokkel/profil mot gulvet. Denne danner en fysisk hindring mellom øvrig gulvareal og sluket i dusjsonen, slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen ikke har fri avrenning til sluk. Det er registrert mørk misfarging/svertesopp i enkelte fuger i flislagt gulv, særlig i overgang mellom gulv og vegg i dusjsonen. Forholdet tyder på vedvarende fuktbelastning og begrenset uttørking av fugene.

- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er registrert åpninger i veggflaten rundt gjennomføringer for vann- og avløpsrør til servant. Tettesjiktets utførelse og tetthet rundt disse gjennomføringene er ikke dokumentert eller synlig verifiserbar. Membranens oppkant ved dørterskel er heller ikke verifisert. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Takkonstruksjon/Loft | Adkomst til kaldloftet skjer via en enkel loftsluke i himlingen ved toalettrom. Luken består av en løs plate som ligger på lister og betjenes fra loftssiden.

- Vinduer | Karmene i enkelte vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Ytterdører | Balkongdør: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Overflater - vegger og himlinger | Det er registrert stedvis oppsprekking i himlingene i 3. etasje, særlig i overgangene mellom flat og skrå himling. Sprekkene fremstår i hovedsak å følge plateskjøter og overganger mellom konstruksjonsflater.

- Innvendige trapper | Trappen har en del overflateslitasje i trinn. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- 2. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er registrert sprekkdannelse i en veggflis i dusjsonen.

- 2. Etasje Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

- 2. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er registrert stedvis svelling og slitasjeskader på enkelte fronter, sokler og nedre deler av innredningen. Kjølehjørnet er ikke lenger i funksjon og benyttes i dag som ordinært oppbevaringsskap.

- 3. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral og sjønær beliggenhet i Stavern, med umiddelbar nærhet til sjøen og båthavnen. Nabolaget preges av et etablert og helhetlig bomiljø med kort gangavstand til alt av sentrumsfasiliteter. Her bor du med vannkanten like ved, samtidig som området har et rolig og skjermet preg med opparbeidede fellesarealer.

Hverdagen er praktisk lagt opp med servicetilbud like utenfor døren. Både Coop Extra og Meny ligger i gangavstand for de daglige innkjøpene, og sentrum byr på apotek, hyggelige spisesteder og kaféer. For barnefamilier er det trygg og kort gangavstand til Stavern skole, og Brunla ungdomsskole nås enkelt til fots eller på sykkel. Området har også et godt barnehagetilbud med blant annet Solstad og Grevle barnehage en kort kjøretur unna.

Fritidsmulighetene i Stavern er rike året rundt. Kyststien mot Brunlanes starter like i nærheten og byr på flotte turer langs svaberg, strender og kystlandskap. Historiske Fredriksvern Verft og gjestehavnen ligger en kort spasertur unna med kunstgallerier, arrangementer og et yrende maritimt folkeliv om sommeren. For idrettsaktiviteter ligger Stagbanen og Agnes aktivitetspark i nærområdet.

Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt med bussholdeplass ved Kastanjene noen få minutters gange fra boligen, med jevnlige avganger mot Larvik. Med bil tar turen inn til Larvik sentrum og togstasjonen rundt ti minutter, hvor Vestfoldbanen gir gode forbindelser videre mot Sandefjord, Tønsberg og Oslo. Sandefjord lufthavn Torp nås på under en halvtime med bil.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Leiligheten ligger i en bygning oppført i 1996 med trekonstruksjoner. Etasjeskiller og bærende

konstruksjoner er i trekonstruksjoner. Taket er utført som saltak med A-takstoler i tre og undertak av rupanel.

Garasje:
Leiligheten disponerer garasje i felles garasjeanlegg med et areal på ca. 12 m². Garasjen har betonggulv og murte vegger. Taket er tekket med betongtakstein og har takrenner og beslag i stål. Det er leddport med automatisk portåpner.

Bod:
Leiligheten disponerer egen bod på 5m2 i felles bodbygg. Bodbygget har murte/pussede vegger, saltak tekket med betongtakstein og takrenner/beslag i stål. Boden har betonggulv og malt tredør.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Nybygg Bolig datert 07.04.1997. Tillatelsen var tidsbestemt til 01.05.97. I følge tillatelsen gjenstår følgende arbeider: Mangler håndlist på trapp til 2. etasje. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for felles garasjeanlegg og felles bodbygg (datert hhv. april og august 1995). Det er ikke utstedt ferdigattest for disse tiltakene. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. I 2. etasje er to rom som på tegningene er angitt som soverom, endret og inngår i dag som del av henholdsvis stue og kjøkken. I 3. etasje (loftsetasjen) er det etablert et toalettrom og en bod som ikke er inntegnet på de godkjente tegningene.

Videre fremkommer det av matrikkelbrevet at en veranda ble omsøkt i 2011, men at det ikke foreligger vedtak i kommunens arkiv. Det foreligger dermed ikke dokumentasjon på at terrassen/verandaen er formelt godkjent.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme på bad og peis med innsats.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Canal Digital er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til sameiets vedtekter skal styret varsles ved utleie av seksjon, og styret skal opplyses om seksjonseiers adresse i utleieperioden. Styret har anledning til å nekte utleie dersom det foreligger sterke grunner til nektelse. Ved eventuell utleie av garasje eller biloppstillingsplass har seksjonseiere i sameiet fortrinnsrett.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at bygget er utført med radonsperre eller andre radonreduserende tiltak.

Konsesjonsplikt
Kommunen har innført konsesjonsgrense 0, det vil si boplikt på alle boligeiendommer. Eiendommen forutsettes derfor benyttet som helårsbolig.

Boplikt
Eiendommen er underlagt boplikt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Konsentrert småhusbebyggelse. Dette i henhold til reguleringsplan 227.04, "Bukta, Risøya - kvartal B", vedtatt 28.09.1994. Hovedformålet er konsentrert småhusbebyggelse innenfor feltnavn Kvartal IV. Deler av eiendommen er også regulert til gang-/sykkelvei, felles avkjørsel og felles lekeareal.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037 (plan-ID 202403), vedtatt 28.11.2025. Her er arealbruken avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 202401), vedtatt 10.12.2025.

I kommunedelplanen ligger eiendommen innenfor bestemmelsesområde for enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1). Her skal byggetiltak bevare og styrke områdets kvaliteter og tilpasses eksisterende omgivelser med hensyn til landskap, terreng, bebyggelsesstruktur, volum, takform, materialbruk og fargebruk.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har

mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_1, Ras- og skredfare. I henhold til bestemmelsene kan tiltak i områder innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Pågående plansaker i nærområdet:
Det er ingen kjente pågående plansaker i nærområdet.

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Strandveien 64: Veranda omsøkt 2011 (Ukjent status, vedtak mangler i arkiv).
Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 043 338 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 173 353 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke

nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. I henhold til vedtektene skal styret varsles etter salg.

Eier
Bjørg Eian Nygaard
Reidun Eian
Grete Eian

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

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

3909/5001/1043/6:

06.11.1995 - Dokumentnr: 7262 - Pantsettelseserklæring
Beløp: NOK 17 000
Panthaver: SAMEIET
Bestemmelse om garasje/parkering
Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Til sikkerhet for forpliktelser etter sameievedtektene og mulige andre forhold har sameiet panterett for kr 17 000,- per seksjon. Garasjer beliggende på eiendommen drives og vedlikeholdes av de som til enhver tid disponerer eller eier den enkelte garasje. Heftelsene viker prioritet til fordel for Den norske stats husbank.

06.11.1995 - Dokumentnr: 7262 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 131/2746

05.08.1996 - Dokumentnr: 4742 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Den til enhver tid eier av eiendommen har rett og plikt til å være medlem av Velforeningen for Kvartal B, og har sammen med alle andre beboere rettigheter og plikter forbundet med felles uteområder i Kvartal B – Bukta. Pengeheftelser som følger av bestemmelsen viker prioritet til fordel for Den Norske Stats Husbank.

25.09.1997 - Dokumentnr: 6015 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/2790

09.11.2006 - Dokumentnr: 9051 - Erklæring/avtale

Drifts-og vedlikeholdsplikt for parkeringsplasser på gnr 5001 bnr 1046 og 1047
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Den til enhver tid hjemmelshaver til gnr. 5001 bnr. 1043 (Sameiet Kvartal IV) har drift- og vedlikeholdsplikt for parkeringsplasser på gnr. 5001 bnr. 1046 og bnr. 1047. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Larvik kommune.

01.01.2018 - Dokumentnr: 10295 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 0709 GNR: 5001 BNR: 1043 FNR: 0 SNR: 6

01.01.2020 - Dokumentnr: 418322 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 0712 GNR: 5001 BNR: 1043 FNR: 0 SNR: 6

01.01.2024 - Dokumentnr: 709512 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 3805 GNR: 5001 BNR: 1043 FNR: 0 SNR: 6

Eiendommens rettigheter:

09.11.2006 - Dokumentnr: 9050 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: KNR: 3909 GNR: 5001 BNR: 1046
Rettighet hefter i: KNR: 3909 GNR: 5001 BNR: 1047
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum kr 4 990 000,-), kr 75 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500

Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Innhenting av kommunal informasjon - Larvik, kr 7 000
Markedspakke Larvik, kr 24 000
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Visnings-overtakelseshonorar per visning 2900
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Totalt, kr 138 750,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Svae Ove Martin - Laagen bolig den 21.08.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Morten Skorge
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder
Telefon: 991 14 002
E-post: morten.skorge@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Larvik
Postboks 43
3285 LARVIK
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





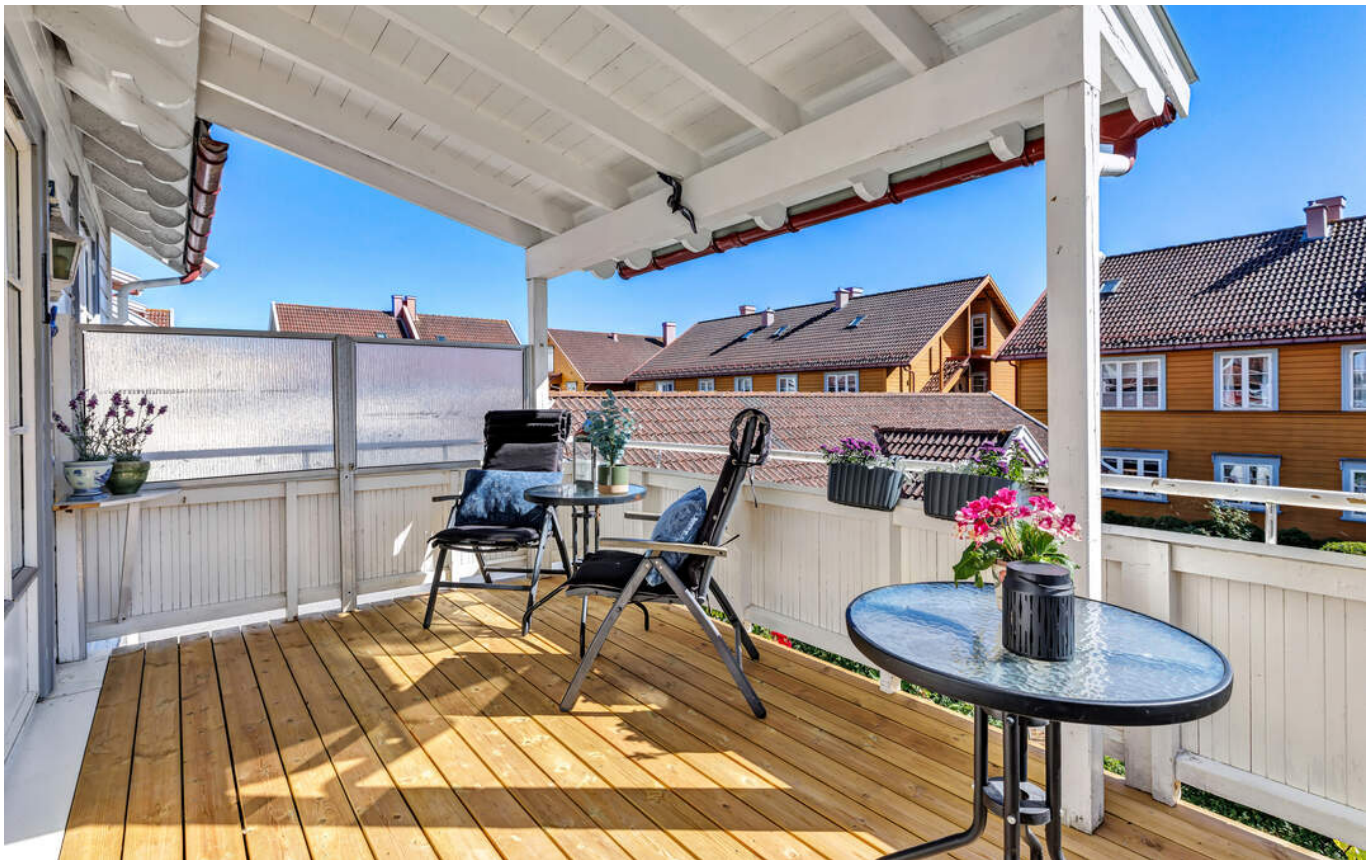














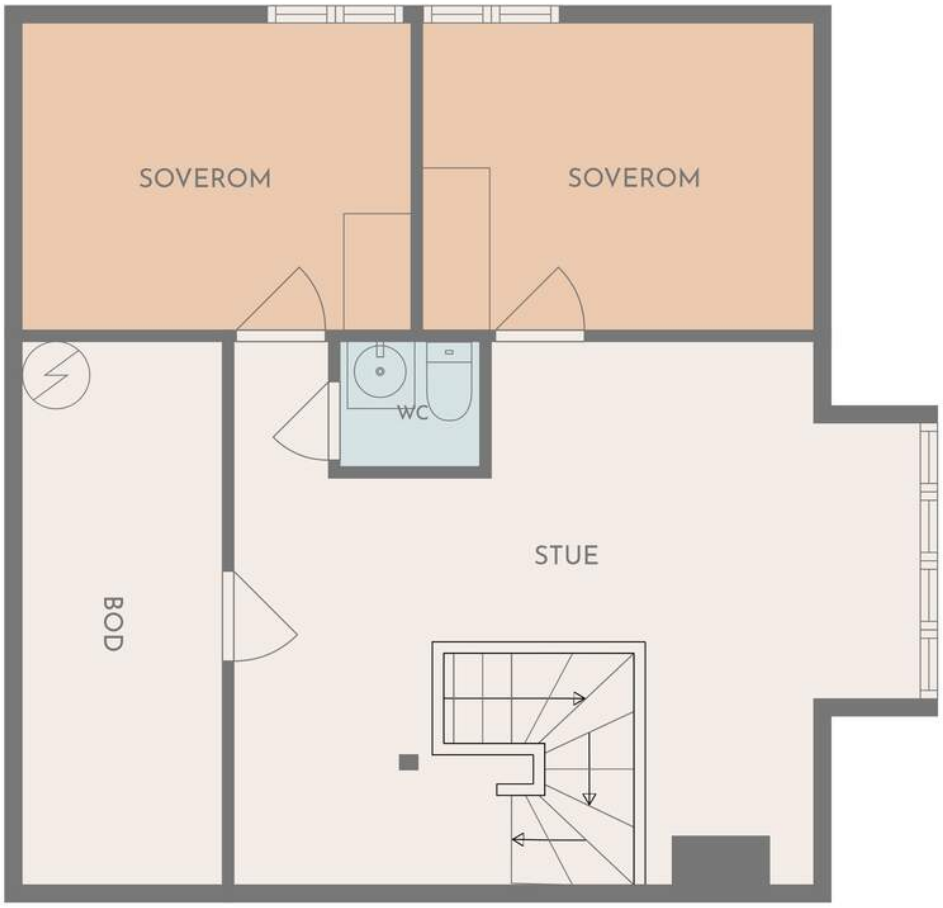












MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.














64
60
62
58













STRANDVEIEN 64

Nabolaget Stavern nordre/Stavern østre - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Kastanjene Linje 01, 04, 206	**4 min** 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	**11 min** 7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**28 min**

SKOLER

Stavern skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	**9 min** 0.7 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	**15 min** 1.2 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	**16 min** 8.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	**26 min** 22.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Risøyveien, Stavern	**2 min**
Plug - Stavern gjestehavn	**5 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

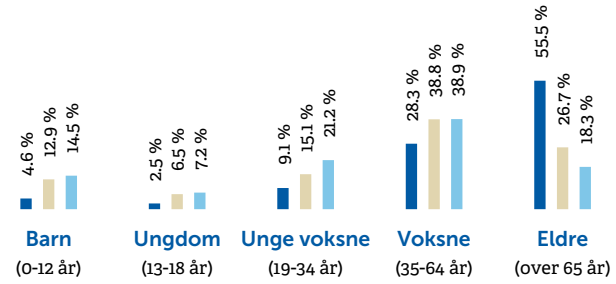
NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stavern nordre/Stavern øs...	930	642
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	**20 min** 1.7 km
Grevle barnehage (0-5 år) 67 barn	**20 min** 1.7 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år) 68 barn	**21 min** 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stavern PostNord, søndagsåpent	**1 min** 0.1 km
Meny Stavern PostNord, søndagsåpent	**6 min** 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

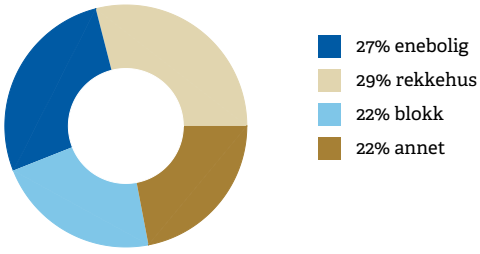
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Stagbanen Ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Agnes aktivitespark Nærmiljøanlegg	14 min 1.1 km
Mudo Stavern	4 min
Family Sports Club Langestrand	10 min

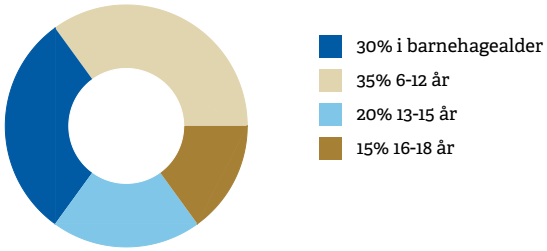
BOLIGMASSE



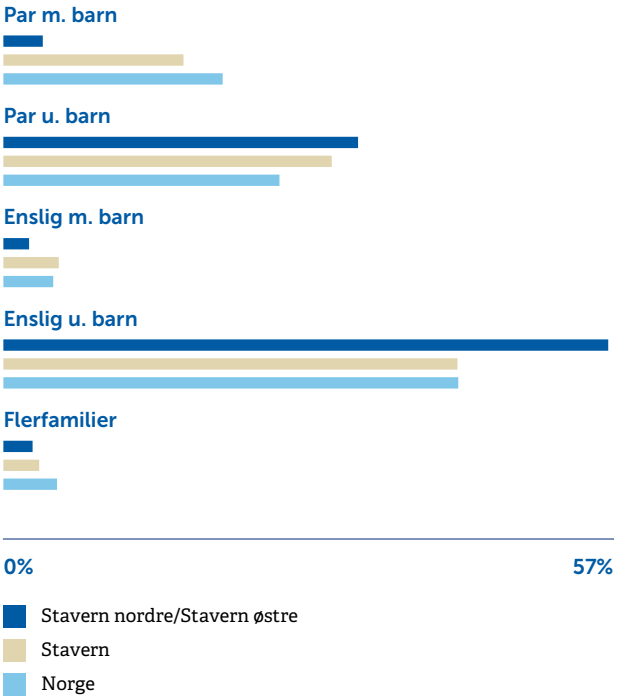
VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	9 min
Vitusapotek Stavern	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

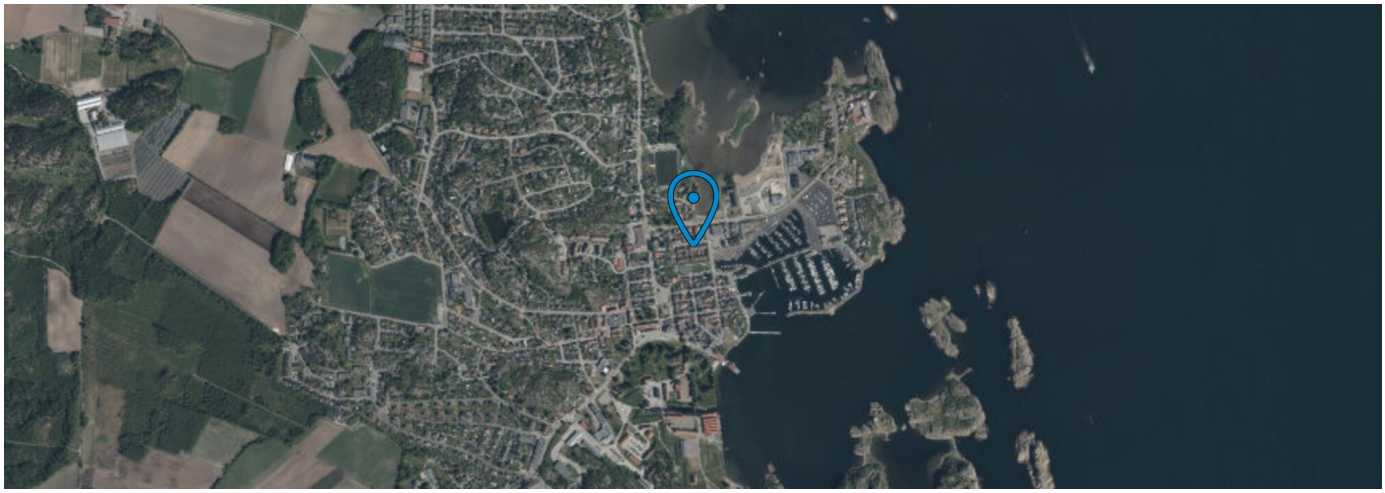


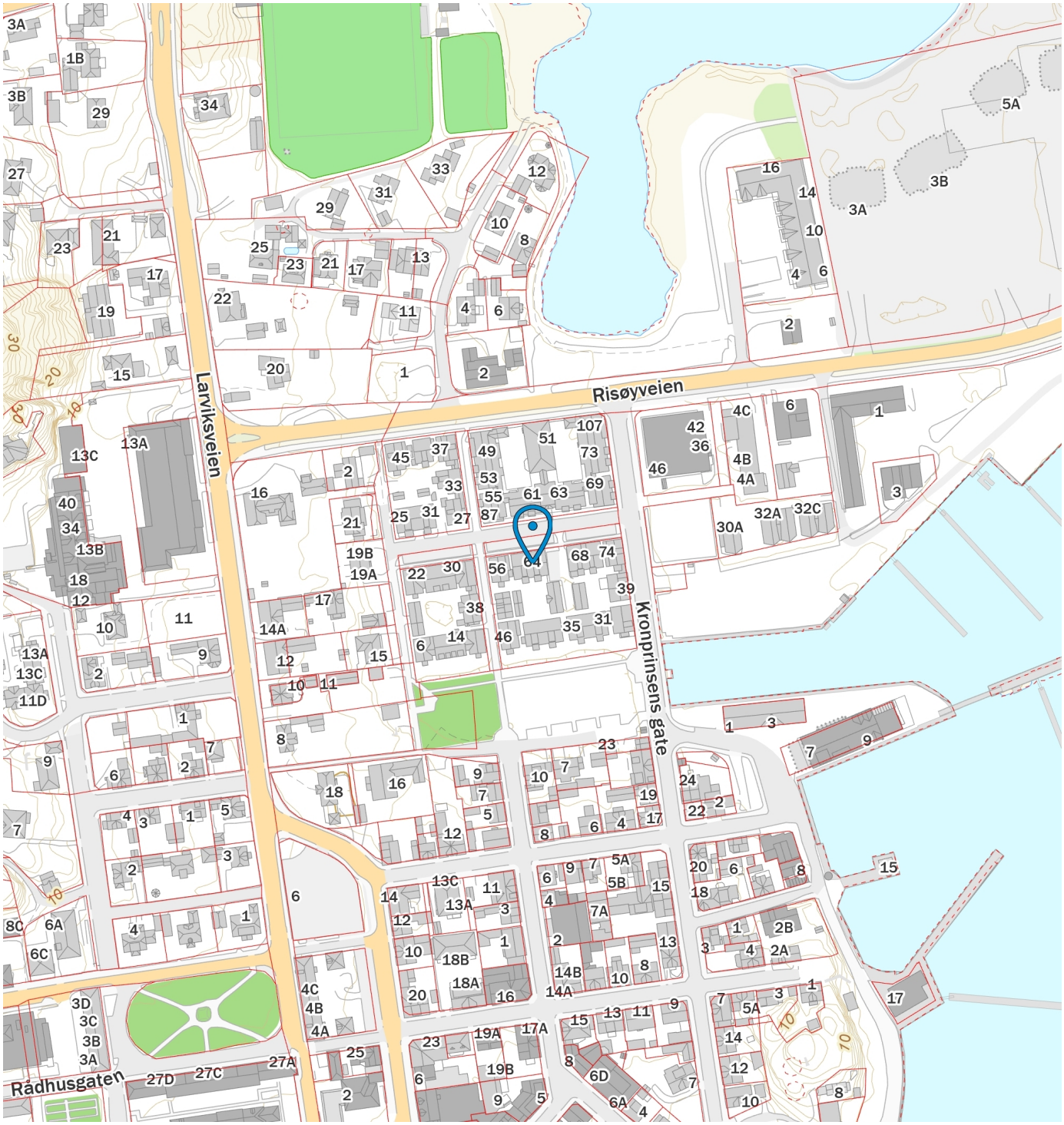
SIVILSTAND

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	27%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	16%	4%

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Nygaard, Bjørg Eian
01.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Bjørg Eian Nygaard

Boligen

Strandveien 64
3290 Stavern

3909-5001/1043/0/6

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggskommentar

Skiftet WC , stort bad i1.etg, skiftet flottør på lite bad i 2. etg.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

3

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Strandveien 64 , 3290 STAVERN
LARVIK kommune
gnr. 5001, bnr. 1043, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 05.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22470-1267 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MN6348

Autorisert foretak: Lågen Bolig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ove Martin Svae

Lågen Bolig as

Norsk takst

D
ENERGIMERKE

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

Lågen Bolig AS

Lågen Bolig AS tilbyr taksering og rådgivningstjenester med fokus på kvalitet, faglig presisjon og trygg gjennomføring. Selskapet er sertifisert for utarbeidelse av tilstandsrapporter, verdivurderinger samt bistand innen byggesak.

Med bakgrunn som byggmester og erfaring fra praktisk byggevirksomhet har vi et solid grunnlag for å vurdere boligers tekniske tilstand i tråd med gjeldende regelverk og god byggeskikk. Våre rapporter utarbeides med mål om å gi et korrekt, forståelig og beslutningsrelevant grunnlag for både selger og kjøper.

Vi legger vekt på tydelig kommunikasjon, grundige vurderinger og høy faglig standard i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Ove Martin Svae
Uavhengig Takstingeniør
oms@laagenbolig.no
908 75 381

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en bygning oppført i 1996 og er fordelt over bygningens 2. og 3. etasje. Bygningen er oppført med trekonstruksjoner og har saltak med A-takstoler og undertak av sutaksplater. Utvendige bygningsdeler er i hovedsak sameiets ansvar.

Romfordeling:
2. etasje: Entré, soverom, stue, kjøkken og bad.
3. etasje: Stue, to soverom, bod og toalettrom.

Boligen har elektrisk oppvarming, blant annet med varmekabler på bad. Ventilasjonen er naturlig med tilluft via ventiler i vinduer og avtrekk fra våtrom og toalettrom. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

Leiligheten fremstår generelt med normal aldring og bruksslitasje sett i forhold til byggeår. Det mest vesentlige avviket gjelder badet fra 1996, hvor tettesjiktet har overskredet forventet brukstid og er vurdert til TG 3. Totalrenovering av badet må påregnes. Det er ellers registrert enkelte vedlikeholds- og utbedringsbehov ved blant annet loft/takkonstruksjon, innvendige overflater og kjøkken.

Leiligheten disponerer garasje på ca. 12 m² i felles garasjeanlegg, med betonggulv, murte vegger, leddport med automatisk portåpner og tak tekket med betongtakstein. Leiligheten disponerer også egen bod i felles bodbygg. Garasje og bod er kun enkelt beskrevet og inngår ikke i den bygningsmessige tilstandsvurderingen av leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

I henhold til sameiets vedtekter er utvendige flater, bærende konstruksjoner, tak og øvrige fellesarealer i hovedsak sameiets ansvar. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for egen leilighet, herunder vinduer og ytterdører, samt arealer som disponeres eksklusivt. Sameiet har ansvar for utvendig maling av vinduer og ytterdører.

Registrerte avvik på felles bygningsdeler er medtatt i rapporten for å beskrive bygningens samlede tekniske tilstand. Kostnadsansvar for utbedringer må vurderes i henhold til sameiets vedtekter og den konkrete bygningsdelen.

Taket er utført som saltak med A-takstoler i tre og undertak av sutaksplater. Loftet består av kaldt loft kombinert med skråhimlinger og har lufting ved gesims og langs skråtaket. Kaldloftet er tilgjengelig via luke i himlingen ved toalettrom. Synlige deler av takkonstruksjonen fremstår uten vesentlige deformasjoner eller synlige fuktskader.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass samt brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør med 2-lags glass. Vinduer og dører fremstår generelt i god stand med normalt vedlikeholdsbehov.

Det er terrasse på understøttende konstruksjon, ca. 12 m², utført i impregnert treverk. Terrassebordene fremstår som relativt nylig utbedret/fornyet. (2026)

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv har hovedsakelig laminat og belegg, veggene har tapet og malt strie, mens himlingene har malte, glatte flater. Overflatene fremstår generelt med normal aldring og bruksslitasje. Det er stedvis registrert oppsprekking i himlinger i 3. etasje.

Etasjeskillere er av trebjelkelag og er kontrollert med stikkmålinger med laser. Det ble ikke registrert unormale høydeavvik utover det som kan forventes ut fra bygningens alder og konstruksjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre eller andre radonreduserende tiltak, og det er ikke fremlagt resultater fra radonmåling.

Boligen har elementpipe med peis med innsats. Synlige og tilgjengelige deler fremstår uten registrerte skader av vesentlig betydning.

Innvendig trapp er utført som lakkert tretrapp, og boligen har formpressede innerdører. Disse fremstår generelt med normal aldring og bruksslitasje.

Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

VÅTROM Gå til side

Badet har adkomst fra stuen og er opplyst etablert i 1996. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse. Rommet har flislagte vegger og gulv, elektriske varmekabler og er innredet med servant, toalett, dusjløsning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen er naturlig via ventil i vegg, med tilluft ved dør.

Våtrommet har plastsluk, smøremembran på vegger og løstliggende banemembran under påstøp på gulvet. Tettesjiktet er fra 1996 og har overskredet normal forventet brukstid. Det er i tillegg registrert enkelte avvik ved fliser, fallforhold, vannføring til sluk og rørgjennomføringer. Tettesjiktet er vurdert til TG 3, og totalrenovering av våtrommet må påregnes.

Fuktkontroll i tilstøtende konstruksjon viste ikke unormalt høyt fuktnivå på kontrolltidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat, samt oppvaskkum i stål og integrerte/frittstående hvitevarer. Det er registrert noe svelling og slitasje på enkelte fronter og sokler. Tidligere kjølehjørne er ikke i drift og benyttes som ordinært oppbevaringsskap.

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet ligger i 3. etasje med adkomst fra stuen. Rommet har gulvbelegg, malte vegger og malt himling. Det er innredet med servant og gulvmontert toalett. Overflater og sanitærutstyr fremstår generelt med normal aldring og bruksslitasje.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har avtrekk via ventil i tak og tilluft ved dørterskel. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved tilgjengelige vann- og avløpstilkoblinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av PP-plast. Rørføringene er i hovedsak skjult i konstruksjon og derfor bare delvis tilgjengelige for kontroll.

Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer og avtrekk fra våtrom og toalettrom. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er plassert i oppsamlingskar med sveisemembran og oppkant. Sikkerhetsventilen er tilkoblet avløp.

Det elektriske anlegget er opplyst å være fra 1996, med automatsikringer og 63 A hovedsikring. Det er mer enn fem år siden siste dokumenterte el-tilsyn, og utvidet el-kontroll anbefales.

Leiligheten har optisk røykvarsler, brannslange og 6 kg ABC-pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens planløsning avviker noe fra opprinnelig/godkjent planløsning. I hovedetasjen er to tidligere soverom endret og inngår i dag som henholdsvis del av stue og kjøkken. I loftsetasjen er det etablert et toalettrom i tilknytning til soverommene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Endringene bør avklares mot kommunens byggesaksarkiv for å fastslå om tiltakene har vært søknadspliktige og om dagens planløsning er godkjent.

Garasje

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

Bod

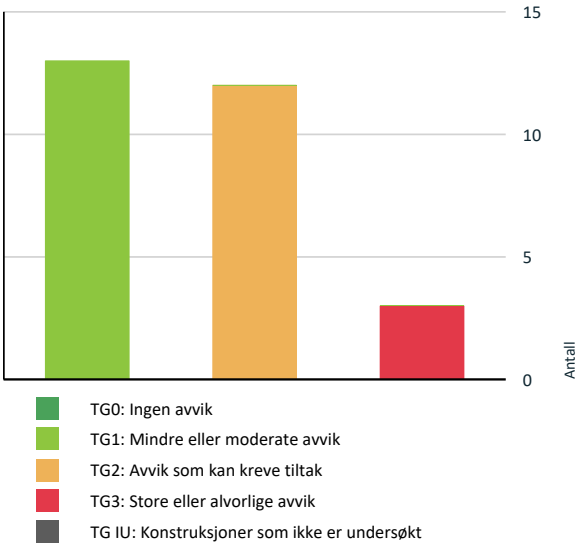
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

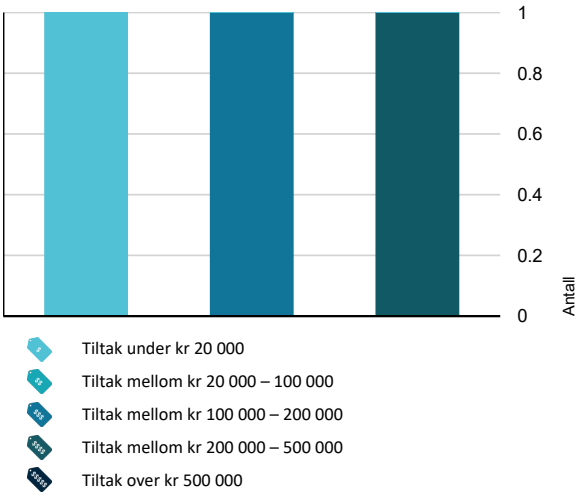
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten går over bygningens 2. og 3. etasje, og deler av takkonstruksjonen er kun inspisert fra tilgjengelig kaldloft. Utvendige bygningsdeler og felles konstruksjoner er vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Vedlikeholds- og kostnadsansvar må ses i sammenheng med sameiets vedtekter. Badet er fra 1996, og det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse. Skjulte tettesjikt og konstruksjoner er derfor vurdert ut fra alder, synlige forhold og tilgjengelige undersøkelser.
Fuktkontroll ved badet er en stikkprøve og beskriver forholdene på kontrollstedet og på befaringstidspunktet.
Rørføringer og elektriske installasjoner ligger i stor grad skjult i konstruksjon og er derfor ikke fullstendig kontrollert.
Dagens planløsning avviker på enkelte punkter fra fremlagte/opprinnelige tegninger. Lovlighet og eventuell søknadsplikt må avklares mot kommunens byggesaksarkiv.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Dusjveggene er montert på en tett sokkel/profil mot gulvet. Denne danner en fysisk hindring mellom øvrig gulvareal og sluket i dusjsonen, slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen ikke har fri avrenning til sluk.
Det er registrert mørk misfarging/svertesopp i enkelte fuger i flislagt gulv, særlig i overgang mellom gulv og vegg i dusjsonen. Forholdet tyder på vedvarende fuktbelastning og begrenset uttørking av fugene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er registrert åpninger i veggflaten rundt gjennomføringer for vann- og avløpsrør til servant. Tettesjiktets utførelse og tetthet rundt disse gjennomføringene er ikke dokumentert eller synlig verifiserbar. Membranens oppkant ved dørterskel er heller ikke verifisert.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Adkomst til kaldloftet skjer via en enkel loftsluke i himlingen ved toalettrom. Luken består av en løs plate som ligger på lister og betjenes fra loftssiden.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Karmene i enkelte vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Balkongdør: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Avvik:

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Det er registrert stedvis oppsprekking i himlingene i 3. etasje, særlig i overgangene mellom flat og skrå himling. Sprekkene fremstår i hovedsak å følge plateskjøter og overganger mellom konstruksjonsflater.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Trappen har en del overflate slitasje i trinn
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er registrert stedvis svelling og slitasjeskader på enkelte fronter, sokler og nedre deler av innredningen. Kjølehjørnet er ikke lenger i funksjon og benyttes i dag som ordinært oppbevaringsskap.
Det er registrert stedvis svelling og slitasjeskader på enkelte fronter, sokler og nedre deler av innredningen. Kjølehjørnet er ikke lenger i funksjon og benyttes i dag som ordinært oppbevaringsskap.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er registrert sprekkdannelse i en veggflis i dusjsonen.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Toalettrom > Etasje 3 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Gå til side

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Boligens energimerking



Beskrivelse

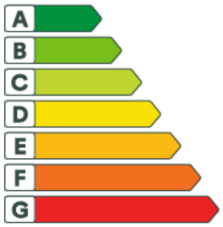
Leiligheten skal selges

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1996

Kommentar

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet består av en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling. Adkomst til kaldloftet skjer via en enkel loftsluke i himlingen ved toalettrom. Luken består av en løs plate som ligger på lister og betjenes fra loftssiden. Det er etablert luftespalter ved gesims for ventilering av takkonstruksjonen. Synlige deler av trekonstruksjonen fremstår uten registrerte vesentlige deformasjoner eller synlige fuktskader.

Vurdering av avvik:
• Adkomst til kaldloftet skjer via en enkel loftsluke i himlingen ved toalettrom. Luken består av en løs plate som ligger på lister og betjenes fra loftssiden.

Konsekvens/tiltak
• Loftsluken bør oppgraderes til en mer sikker og tett løsning for å hindre varmetap, trekk og mulig inntrenging av fukt.
Dagens løsning med løs plate gir økt risiko for varmetap og kan redusere energieffektiviteten i boligen.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Tilstandsrapport





Luftespalte ved gesims





Enkel luke uten tettepakning.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår generelt i god stand. Eier opplyser at to vinduer i 3. etasje er skiftet i nyere tid. Ingen synlige skader eller punkteringer i glass ble registrert ved befaring. Normalt vedlikeholdsbehov må likevel påregnes.

Vurdering av avvik:

• Karmene i enkelte vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

• Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Tilstandsrapport





Rømningsvindu fra loftsetasjen.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Dørene fremstår generelt i god stand. Ingen synlige skader eller punkteringer i glass ble registrert ved befaring. Normalt vedlikeholdsbehov må likevel påregnes.

Vurdering av avvik:

- Balkongdør: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

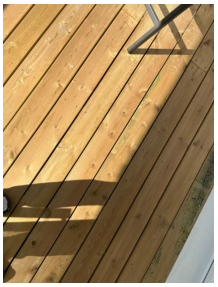
Beskrivelse

Det er etablert terrasse på understøttende konstruksjon, med et areal på ca. 12 m². Terrassen er utført med konstruksjoner og terrassebord i impregnert treverk. Eier opplyser at verandaen ble fornyet med ny tekking og gulv i 2026.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Tilstandsrapport





Nytt gul i 2026

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og belegg. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje for alder og bruk.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malt strie. Himlingene har malte, glatte flater. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje for alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis oppsprekking i himlingene i 3. etasje, særlig i overgangene mellom flat og skrå himling. Sprekkene fremstår i hovedsak å følge plateskjøter og overganger mellom konstruksjonsflater.

Konsekvens/tiltak

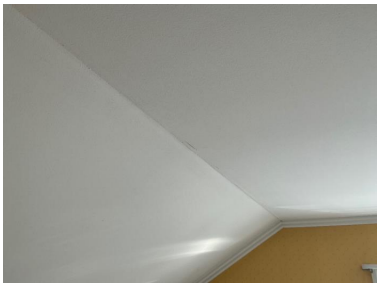
• Sprekkdannelsen er hovedsakelig av kosmetisk karakter og kan skyldes bevegelser i tre- og platekonstruksjonene. Sprekkene kan utvikle seg videre ved naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Sprekker kan utbedres ved sparkling, eventuell armering av skjøter og overflatebehandling. Det anbefales å følge med på eventuell videre utvikling av sprekkene.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner. Det ble gjennomført stikkmålinger med laser for å kontrollere planhet og eventuelle høydeavvik i gulvene. Målingene viste ingen unormale skjevheter eller avvik utover det som anses som normalt for byggets alder og konstruksjonstype.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at bygget er utført med radonsperre eller andre radonreduserende tiltak. Det er heller ikke fremlagt resultater fra radonmålinger for boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Selv om området har moderat til lav risiko, kan radonnivåer variere avhengig av grunnforhold og ventilasjon i bygningen. Uten måling er nivåene i boligen ukjente.



Radonkart

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peis med innsats. Tilgjengelige og synlige deler av pipe og ildsted ble visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp. Trappen fremstår i hovedsak brukbar ut fra alder og utførelse. Trappen fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del overflate slitasje i trinn

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Overflateslitasje på trinn bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader ved bruk av trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører. Dørene fremstår i normalt god stand ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

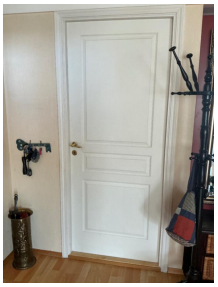
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Tilstandsrapport





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktivt angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i de deler av bygningen som var tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er basert på en visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert. Det kan derfor ikke gis garanti for at skjulte angrep ikke forekommer.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har adkomst fra stuen og er opplyst etablert i 1996, etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse. Vegger og gulv er flislagte, og gulvet har elektriske varmekabler. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant med underskap, toalett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Våtrommets membran/tettesjikt er fra 1996 og har dermed betydelig alder og overskredet normal forventet brukstid. Skjulte tettesjikt kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep i konstruksjonen. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes tettesjiktet til TG 3.
For å lukke avviket må det påregnes totalrenovering av våtrommet, med etablering av nytt sluk, membran/tettesjikt og overflater i henhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimatet under generell beskrivelse gjelder totalrenovering av hele våtrommet. Eventuelle kostnadsestimater som fremkommer under de enkelte bygningsdelene/kontrollpunktene på våtrommet inngår i dette estimatet og skal ikke summeres med kostnaden for totalrenovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommene er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av vanntett sjikt, membran eller annen fuktsikring i

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

konstruksjonene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid eller oppbygging av våtrommene.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

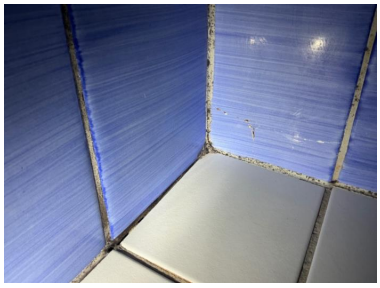
Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt overflate. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekkdannelse i en veggflis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.



ETASJE 2 > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell/fall mot sluk. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Dusjveggene er montert på en tett sokkel/profil mot gulvet. Denne danner en fysisk hindring mellom øvrig gulvareal og sluket i dusjsonen, slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen ikke har fri avrenning til sluk.

• Det er registrert mørk misfarging/svertesopp i enkelte fuger i flislagt gulv, særlig i overgang mellom gulv og vegg i dusjsonen. Forholdet tyder på vedvarende fuktbelastning og begrenset uttørking av fugene.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

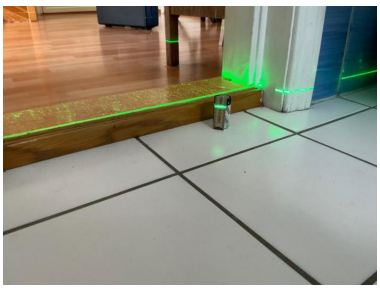
• Mangelfulle fallforhold og fysisk hindring mot sluk medfører at lekkasje- eller bruksvann kan bli stående på gulvet eller ledes mot tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktskader dersom det oppstår lekkasje.

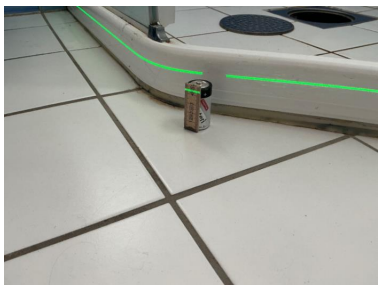
Det bør etableres løsning som sikrer at lekkasjevann fra hele våtrommet kan ledes uhindret til sluk. På grunn av våtrommets alder og avvik ved fall og vannføring må en fullstendig rehabilitering av våtrommet påregnes.

• Svertesopp gir et hygienisk og estetisk avvik og kan utvikle seg videre dersom fuktbelastningen opprettholdes. Fugene bør rengjøres og behandles med egnet middel. Ved vedvarende eller tilbakevendende misfarging bør fuger skiftes og årsaken til fuktbelastningen vurderes nærmere.

Lokal utbedring av sokkellist/profil under dusjveggene, slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrig gulvareal får fri avrenning til sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000





ETASJE 2 > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert åpninger i veggflaten rundt gjennomføringer for vann- og avløpsrør til servant. Tettesjiktets utførelse og tetthet rundt disse gjennomføringene er ikke dokumentert eller synlig verifiserbar. Membranens oppkant ved dørterskel er heller ikke verifisert.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

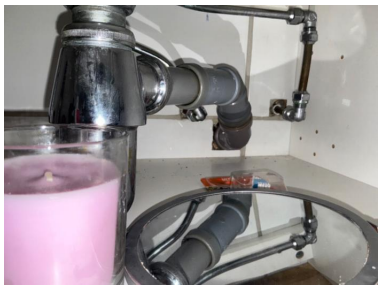
• Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer kan medføre at vann og fukt trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner og over tid gir fuktskader.

Gjennomføringene for vann- og avløpsrør bør kontrolleres og tettes med løsning beregnet for våtrom. På grunn av våtrommets alder og manglende dokumentasjon bør tettesjiktets funksjon følges opp, og rehabilitering må påregnes på sikt.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.









ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til fuktproblemer, dårlig inneklima og økt risiko for mugg- og råteskader.





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktkontroll i tilstøtende konstruksjon/hulrom fra baksiden av våtrommet. Det ble målt 22,4 °C, 56,4 % relativ luftfuktighet (RF) og et duggpunkt på ca. 13,4 °C. Målingen viste ikke unormalt høyt fuktnivå i hulrommet på kontrolltidspunktet.



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum i stål samt kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Tidligere kjølehjørne er ikke i drift og benyttes i dag som ordinært skap for lagring.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis svelling og slitasjeskader på enkelte fronter, sokler og nedre deler av innredningen. Kjølehjørnet er ikke lenger i funksjon og benyttes i dag som ordinært oppbevaringsskap.

• Det er registrert stedvis svelling og slitasjeskader på enkelte fronter, sokler og nedre deler av innredningen. Kjølehjørnet er ikke lenger i funksjon og benyttes i dag som ordinært oppbevaringsskap.

Konsekvens/tiltak

• Skadene på innredningen kan utvikle seg videre ved fuktbelastning. Kjølehjørnet har mistet sin tiltenkte funksjon og kan ikke benyttes til kjølelagring.

Skadde fronter og sokler bør utbedres eller skiftes ved behov. Kjølehjørnet må repareres dersom kjølefunksjonen ønskes gjenopprettet, alternativt kan det fortsatt benyttes som ordinært skap.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Tilstandsrapport







ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TOALETTROM

ETASJE 3 > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrommet har adkomst fra stuen i annen etasje. Gulvet har gulvbelegg, veggene er malt med stripe-mønster, og himlingen er malt innvendig. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

ETASJE 3 > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

I rommet er det montert en enkel baderomsinnredning med servant og gulvmontert toalett. Sanitærutstyret fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre avvik ved tilgjengelige vann- og avløpstilkoblinger ved befaringen.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

ETASJE 3 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil i taket, og det er etablert tilluft ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.



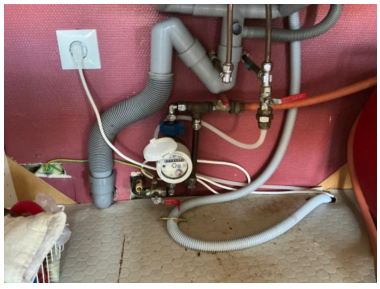


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Kun synlig rørføring i kjøkkenbenk og baderomsskap. Øvre ledninger er i skjult konstruksjon.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plastrør (grå rør). Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer og avtrekk via ventiler/kanaler på våtrom og toalettrom. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Ventilasjonsprinsippet vurderes som normalt for bygningens alder og oppføringstidspunkt.





Avtrekk fra bod 2 etg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Berederen er plassert i et oppsamlingskar utført med sveisemembran og oppkant på ca. 7 cm. Sikkerhetsventilen er tilkoblet avløp. Løsningen bidrar til å begrense konsekvensene ved eventuell lekkasje fra berederen.

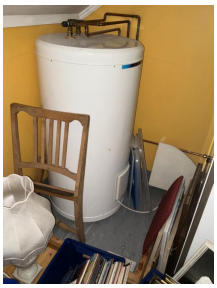
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er opplyst å være fra 1996, og det er ikke opplyst om senere vesentlige endringer. Sikringsskapet er plassert ved stuen og har merkede kurser og automatsikringer. Hovedsikringen er på 63 A. Det er elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

Det er mer enn 5 år siden siste dokumenterte el-tilsyn. På bakgrunn av anleggets alder og manglende nyere kontroll anbefales det en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Vurdering av avvik:

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



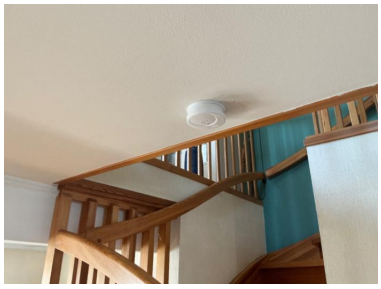


Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med én optisk røykvarsler montert i himling. I kjøkkenbenken er det tilkoblet en brannslange. Det er også montert et 6 kg pulverapparat (ABC) som brannslokningsutstyr.









2021

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

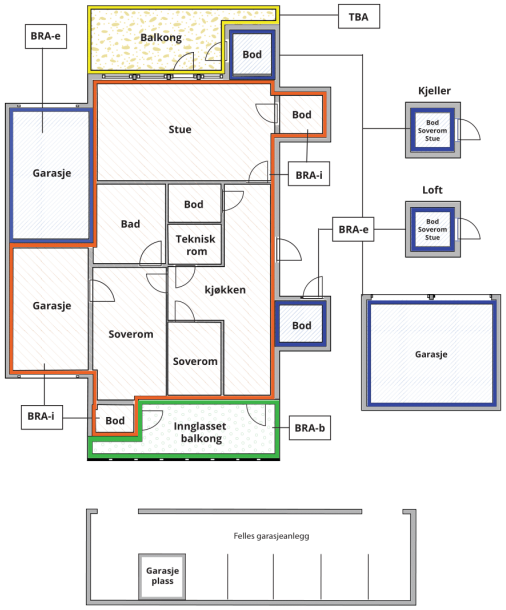
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 2	80			80	12		80
Etasje 3	52			52		5	57
SUM	**132**				**12**	**5**	**137**
SUM BRA	**132**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, soverom, stue, kjøkken, bad		
Etasje 3	Stue, soverom 1, soverom 2, bod, toalettrom		

Kommentar

Loft – måleregler for bruksareal (ALH):
Loft med skråtak og lav himlingshøyde regnes som bruksareal dersom høyden er minst 190 cm målt fra gulv til tak. For at arealet skal medtas i beregning av BRA, må denne høyden være tilgjengelig innen en minimumsbredde på 60 cm. Areal uten tilstrekkelig høyde og bredde inngår ikke i BRA, men kan oppgis som annet måleverdig areal (ALH) dersom det er fysisk tilgjengelig og har fast gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligens planløsning avviker noe fra opprinnelig/godkjent planløsning. I hovedetasjen er to tidligere soverom endret og inngår i dag som henholdsvis del av stue og kjøkken. I loftsetasjen er det etablert et toalettrom i tilknytning til soverommene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Endringene bør avklares mot kommunens byggesaksarkiv for å fastslå om tiltakene har vært søknadspliktige og om dagens planløsning er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Ove Martin Svae	Takstingeniør
	Bjørg Eian Nygaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	5001	1043		6	3709 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eie	Ikke relevant

Adresse
Strandveien 64

Hjemmelshaver
Eian Bjarne, Eian Erna Johanne

Kommentar
Åå

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv, sjønær og barnevennlig beliggenhet i sentrum av Stavern i Larvik kommune. Herfra er det gangavstand til blant annet skoler, barnehager, nydelige friarealer og båthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Bukta, Risøya – kvartal B», plan-ID 227.04, vedtatt 28.09.1994. Eiendommen er i hovedsak regulert til konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende arealer regulert til blant annet felles avkjørsel, felles lekeareal og gang-/sykkelvei.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Stavern by 2025–2037, hvor området er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_1 – ras- og skredfare.

Det er ikke registrert reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, terasse, beplantning og asfaltert gårdplass og felles parkering.

Servitutter

05.08.1996 – Dok.nr. 4742: Bestemmelse ifølge skjøte om pliktig medlemskap i velforening mv.
09.11.2006 – Dok.nr. 9051: Erklæring/avtale om drifts- og vedlikeholdsplikt for parkeringsplasser på gnr. 5001 bnr. 1046 og 1047. Erklæringen gjelder denne registerenheten med flere og kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Leiligheten disponerer garasje i felles garasjeanlegg, med et areal på ca. 12 m². Garasjen har betonggulv og murte vegger. Taket er tekket med betongtakstein og har takrenner og beslag i stål. Det er leddport med automatisk portåpner.

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

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår **Kommentar**
1996

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Leiligheten disponerer egen bod på 5m2 i felles bodbygg. Tilkomst fra bakkeplan. Bodbygget har murte/pussede vegger, saltak tekket med betongtakstein og takrenner/beslag i stål. Boden har betonggulv og malt tredør.

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

Vedlegg: Tilstandsrapport 22470-1267 4.pdf.1575711831764626 (2)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2026	
2	09.09.2026	
3	09.09.2026	Fjernet HMS avvik vedr brannstige etter informasjon mottatt fra eier.
4	09.09.2026	Revidert forutsetninger for rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Strandveien 64 , 3290 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 1043
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Strandveien 64, 3290 STAVERN**	
Dato for energimerking **30.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341359**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16613525**
Gårdsnummer **5001**	Bruksnummer **1043**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **177,48**



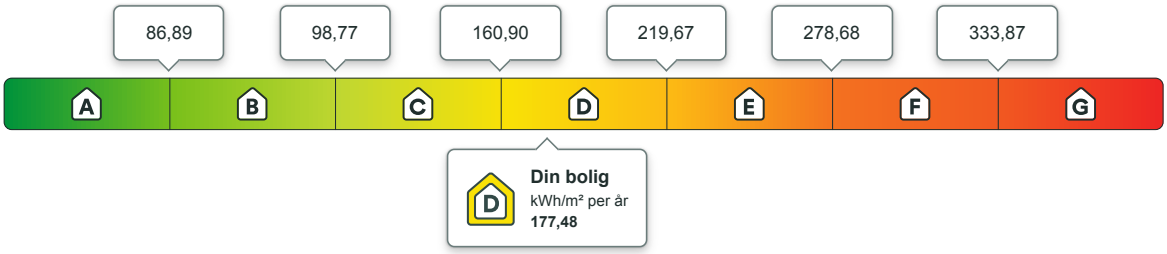
Strandveien 64, 3290 STAVERN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
23 727,23	**179,75**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Strandveien 64, 3290 STAVERN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Strandveien 64, 3290 STAVERN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Stavern 18 april 2023

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET
Navn : SAMEIET KVARTAL IV
Kommune: LARVIK
Kommunenr: 0709
Gårdsnr: 5001
Bruksnr: 1043 Foretaksnr:
985401454

GENERELT.

§ 1
Boligsameiet består av 25 boligseksjoner som er selveiende leiligheter, jamfør tinglyste seksjoneringsbegjæringer datert 6. NOV. 1995 og 25. SEPT. 1997.

§ 2
Sameiets formål er å sikre seksjonseierenes felles interesser og å forestå drift, administrasjon og vedlikehold av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg og utstyr.

RÅDERET
§ 3 Kvartal IV's tomt begrenses av gate mot Vest, fortau mot Nord og Øst, og av parken mot Syd.

3.1 *Eksklusiv eiendomsrett:*
Den enkelte seksjonseier har eksklusiv eiendomsrett til sin leilighet.
For leiligheten medfører dette i praksis eksklusiv eiendomsrett fra og med inngangsdøren, til og med verandadøren, inklusive loftstrom for de som bor i 2.etg. Den enkelte kan gjøre innvendige forandringer i seksjonen som man selv vil så lenge det ikke er i strid med byggeforskrifter, eller påvirker / endrer bærende konstruksjoner.

3.2 *Sameiets eiendomsrett:*
Alle utvendige flater på bygningene, bærende konstruksjoner, tak, innvendige fellesarealer, tomteareal, plener, gjesteparkeringsplasser biloppstillingsplasser/garasjer (det vises til § 1 Heftelser i tinglyst seksjonsbegjæring og § 5 Vedlikehold), gangveier, boder, vann- og kloakkledninger frem til den enkelte leilighet (innvendig stoppekran og stakeluke), elektrisk anlegg frem til den enkeltes sikringsskap og utvendig trappeareal m.m. eies i fellesskap av sameiet.

Det er styret som, etter fullmakt fra årsmøtet, forvalter alle fellesarealer. Den enkelte har ikke rett til å utføre større arbeider på dette, uten etter særskilt avtale med styret. Det er ikke anledning til å sette opp markiser, antenner, eller lignende samt endring av utvendige fasader (inkl, balkonger) uten godkjennelse av styret og evt. kommunens tekniske etat.
Styret avgjør om søknader må behandles av årsmøtet.

3.3 *Eksklusiv bruksrett:*
Den enkelte disponerer eksklusivt følgende av sameiets arealer:

- 1 stk bod.
- 1 stk biloppstillingsplass i Strandveien eller garasje/biloppstillingsplass inne på sameiets arealer.
- Balkong utenfor sin leilighet (2. etg.).
- Plen utenfor sin terassedør avgrenset av anlagt hekk (1. etg.) Styret kan gi en seksjonseier tillatelse til å:
  - Anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider (ref. eiersl § 25).
  - Gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av nedsatt funksjonsevne (ref. eiersl § 26).

§ 4
Seksjonseierne er forpliktet til å følge HUSORDENSREGLER, jfr. Bilag A.
Styret skal varsles ved utleie av seksjon, og etter salg. Styret har anledning til å nekte utleie hvis det er sterke grunner til nektelse. Ved utleie av seksjonseiers leilighet er man selv ansvarlig for innbetaling av fellesutgifter overfor sameiet. Styret skal opplyses om korrekt adresse til seksjoneier i perioden man leier ut. Utleier er også ansvarlig overfor sameiet/naboene for at leietaker overholder ordensregler og forvalter sameieområdene i henhold til vedtektene. Ved eventuell utleie av garasje/biloppstillingsplass har seksjonseier i Kvartal IV fortrinnsrett.

VEDLIKEHOLD
§ 5
Vedlikeholdsplikt for den enkelte seksjonseier:

* Innvendig leilighet innklusive vinduer og ytterdører.
  Dersom utskifting av vinduer og ytterdører skyldes slett vedlikehold/bruk -herunder manglende oppvarming/lufting for å hindre sopp/råteskal seksjonseieren bekoste utskiftingen
- Bod og garasje innvendig, inklusiv garasjeport og drivverk.
- Utvendig areal som disponeres eksklusivt.
- Elektrisk anlegg f.o.m. sikringskap.
- Røropplegg f.o.m. leilighetens hovedstoppekran.
- Avløpsanlegg t.o.m. stakeluke.
- Fellesganger skal rengjøres av de som sokner til fellesgangen.

Vedlikeholdsplikt for Sameiet:

* Vedlikehold av alt som omfattes av pkt. 3.2, med unntak av det som omfatte av den enkeltes vedlikeholdsplikt i dette punkt over.
* Sameiet har også ansvar for utvendig maling av vinduer, ytterdører og garasjer

FELLESUTGIFTER

§ 6

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene og skal som hovedregel fordeles i henhold til sameiebrøken.

Utgifter som er helt uavhengige av eierseksjonens størrelse fordeles likt.

STYRET

§ 7

Sameiet skal ledes av et styre på 3-5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

- Styreleder velges særskilt på årsmøtet for 2 år av gangen.
- 2 styremedlemmer velges for to år av gangen hvert år.
- Varamedlemmer og revisor velges for 1 år av gangen.
- For øvrig konstituerer styret seg selv og fordeler sine arbeidsoppgaver. Ref. bilag B: VEILEDENDE INSTRUKS FOR STYRET.

Styret forvalter sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret har fullmakt til å innhente sakkyndig bistand ved behov og eventuelt konsultere advokat.

Ekstraordinære arbeider som krever vesentlig økning i fastsatte fellesutgifter må vedtas av årsmøtet.

Det samme gjelder enhver utbygging/ombygging.

ÅRSMØTET

§ 8

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni etter forutgående skriftlig innkalling med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

På årsmøtet har seksjonseierene en stemme for hver eierseksjon de eier. Vedtak treffes med vanlig flertall, med følgende unntak hvor det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

a) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
b) Fastsettelse av vedtekter og endring av disse.
c) Vedtak som listet i § 49 i lov om eierseksjoner.

En seksjonseier kan på årsmøtet være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt for det aktuelle årsmøtet.

For å fatte gyldige vedtak må minst halvparten av seksjonseierne være representert på årsmøtet.

§ 9

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Det ordinære årsmøte skal:

a) godkjenne innkalling
b) velge referent
c) velge en person i tillegg til møtelederen til å underskrive protokoll
d) behandle styrets årsberetning
e) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
f) behandle og vedta budsjett
g) velge styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
h) velge valgkomite
i) behandle andre saker nevnt i innkallingen

§ 10

For øvrig kommer LOV-2017-06-16-65:

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven - eiersl) til anvendelse.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsregnskap for

SAMEIET KVARTAL IV

985401454

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

SAMEIET KVARTAL IV
985 401 454

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 019 644	975 118
Annen driftsinntekt		0	120 253
Sum driftsinntekter		**1 019 644**	**1 095 371**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-1 014 038	-1 608 596
Sum driftskostnader	1	**-1 014 038**	**-1 608 596**
Driftsresultat		**5 606**	**-513 225**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 234	11 533
Sum finansinntekter		**3 234**	**11 533**
Netto finans		**3 234**	**11 533**
Årsresultat		**8 840**	**-501 692**
Overføringer			
Annen egenkapital		8 840	-501 692
Sum overføringer		**8 840**	**-501 692**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

SAMEIET KVARTAL IV
985 401 454

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		258 988	224 845
Sum fordringer		**258 988**	**224 845**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		203 679	239 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**203 679**	**239 576**
Sum omløpsmidler		**462 667**	**464 421**
SUM EIENDELER		**462 667**	**464 421**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

SAMEIET KVARTAL IV
985 401 454

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	432 473	423 633
Sum opptjent egenkapital		**432 473**	**423 633**
Sum egenkapital		**432 473**	**423 633**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	11 774
Annen kortsiktig gjeld		30 195	29 015
Sum kortsiktig gjeld		**30 195**	**40 788**
Sum gjeld		**30 195**	**40 788**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**462 667**	**464 421**

STAVERN, 23.01.2026

Ole Martin Martinsen
styrets leder

Runar Tanggård
styremedlem

Ole Morten Rønning
styremedlem

Liv Nickelsen
styremedlem

Jan Olav Uslerud
styremedlem

SAMEIET KVARTAL IV
985 401 454

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Driftskostnader

	2025	2024
Leie redskapsbod	6000	5700
Inventar og utstyr	450	0
Strøm	14647	21233
Billading	16598	23996
Snørydding	21542	48594
Vedlikehold utearealer	13192	42588
Vedlikehold generelt	0	202933
Vedlikehold Bygninger mv	628905	951790
Vaktmestertjenester	35636	33996
Honorar regnskap	32500	27750
Kontorrekvisita, porto	0	630
Kabel-TV og bredbånd	157444	173443
Kontigent	2147	532
Møter og lignende	220	1248
Diverse	418	955
Forsikring	84088	72540
Bankgebyr	251	668
SUM DRIFTSKOSTNADER	1 014 038	1 608 596

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

SAMEIET KVARTAL IV
985 401 454

Note 2 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	423 633	423 633
Årsresultat	8 840	8 840
Egenkapital 31.12.2025	**432 473**	**432 473**

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1

Megleropplysninger vedrørende Strandveien 64 - gnr. 5001, bnr. 1043, snr. 6 (Ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Vi viser til ovennevnte eiendom og gir følgende opplysninger:

Navn på eier(e):

Bjarne Eian				
Erna Johanne Eian				
Informasjon om eiendommen				
Sameiets org.nr. og navn:	SAMEIET KVARTAL IV ORGNR: 985401454			
Forsikringsselskap:	Storebrand	Polisenr:	06320125 63	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv	Vet ikke	
Har sameiet fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført?			☐ Ja ☐ Nei	Vet ikke
Hvis ja, hva består pålegget i?				
Foreligger det rapporter som omhandler bygningsmassen?			☐ Ja ☐ Nei	Vet ikke
Hvis ja, fremkommer det anbefalinger som vil medføre økning i gjelden og felleskostnadene?			☐ Ja ☐ Nei	
Parkering og garasje				
Følger det parkeringsplass med boligen?	☐ Ja ☐ Nei	Parkeringsplassens nummer:		Bør sjekkes opp.
Følger det garasje med boligen?	☐ Ja ☐ Nei	Garasjens nummer:		
Annen relevant informasjon om parkeringsforhold, herunder parkeringsdekning, venteliste, gjesteparkering, fordeling av parkeringsplasser, evt. kostnader etc.				
Er det mulig med el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Kostnader og annen relevant informasjon om el-bil lading		Vet ikke

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Larvik
Telefon 33 13 87 13
E-post larvik@em1sornorge.no

Besøksadresse
Fritzøe brygge 1
3285 Larvik

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1

Veggdyr/skadedyr og hussoppforsikring				
Er det avdekket veggdyr/skadedyr i sameiets boligmasse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvilke skadedyr?		Vet ikke
Er det igangsatt sanering?	☐ Ja ☐ Nei	Hva består saneringen i?		
Dyrehold				
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		Vet ikke
Godkjennelse/forkjøpsrett/utleie				
Er det forkjøpsrett i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvor mange dagers forkjøpsrett praktiseres?		Vet ikke
Hvordan skal forkjøpsretten avklares?				
Er utleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for utleie?		Vet ikke
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		Vet ikke

Lån og andel fellesgjeld						
Lagets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Type rente (flytende/fast)	Terminbeløp:
1						
2						
Seksjonens andel av fellesgjelden:					Kr.	
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Larvik
Telefon 33 13 87 13
E-post larvik@em1sornorge.no

Besøksadresse
Fritzøe brygge 1
3285 Larvik

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1

I tillegg kommer evt. kr. 200,- pr mnd i parkering.

Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr. 4548,-	Er det noen restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr.	
Forfallsdato:	20 hver 3. mnd	Fellesutgiftene inkluderer: div. vedlikehold, lys, varme, canal digital			
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:					
Avregner forretningsfører fellesutgiftene?			☐ Ja ☐ Nei	Vet ikke	
Er det vedtatt endring av fellesutgiftene eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring?			☐ Ja ☐ Nei	Vet ikke	
Hvis ja, beskriv					
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr.	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Betales det andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv:		Beløp pr. mnd kr.	
Besørger sameiet velavgift eller lignende avgifter?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.			

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Larvik
Telefon 33 13 87 13
E-post larvik@em1sornorge.no

Besøksadresse
Fritzøe brygge 1
3285 Larvik

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter 154,- pr. 31.12.25	kr: 154,-	Seksjonens renteutgifter	kr:
Følger det med en andel formue til seksjonen ?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, andel formue pr. 31.12 (siste ligning)	22.055,-

Gebyr			
Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling: Vet ikke
Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling: Vet ikke
Eventuelle andre gebyrer	Beskrivelse:	kr.	Kontonummer for betaling: Vet ikke

For Larvik Regnskapsbyrå AS;

Regnskapsfører

Sted, dato: 29.06.26

Signatur: Turid Halvjørnsrød

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Larvik
Telefon 33 13 87 13
E-post larvik@em1sornorge.no

Besøksadresse
Fritzøe brygge 1
3285 Larvik

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: LARVIK

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse): A/S Prosjektas

Byggherre (navn, adresse): A/S Prosjektfinans
Postboks 2053

3103 TØNSBERG

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Strandvn. 64	5001	1043		6

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
25.01.95	Nybygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningsrådet/delegasjonsvedtak	13.03.95	95/2171

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Mangler håndlist på trapp til 2. etasje.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato): 01.05.97

Underskrift

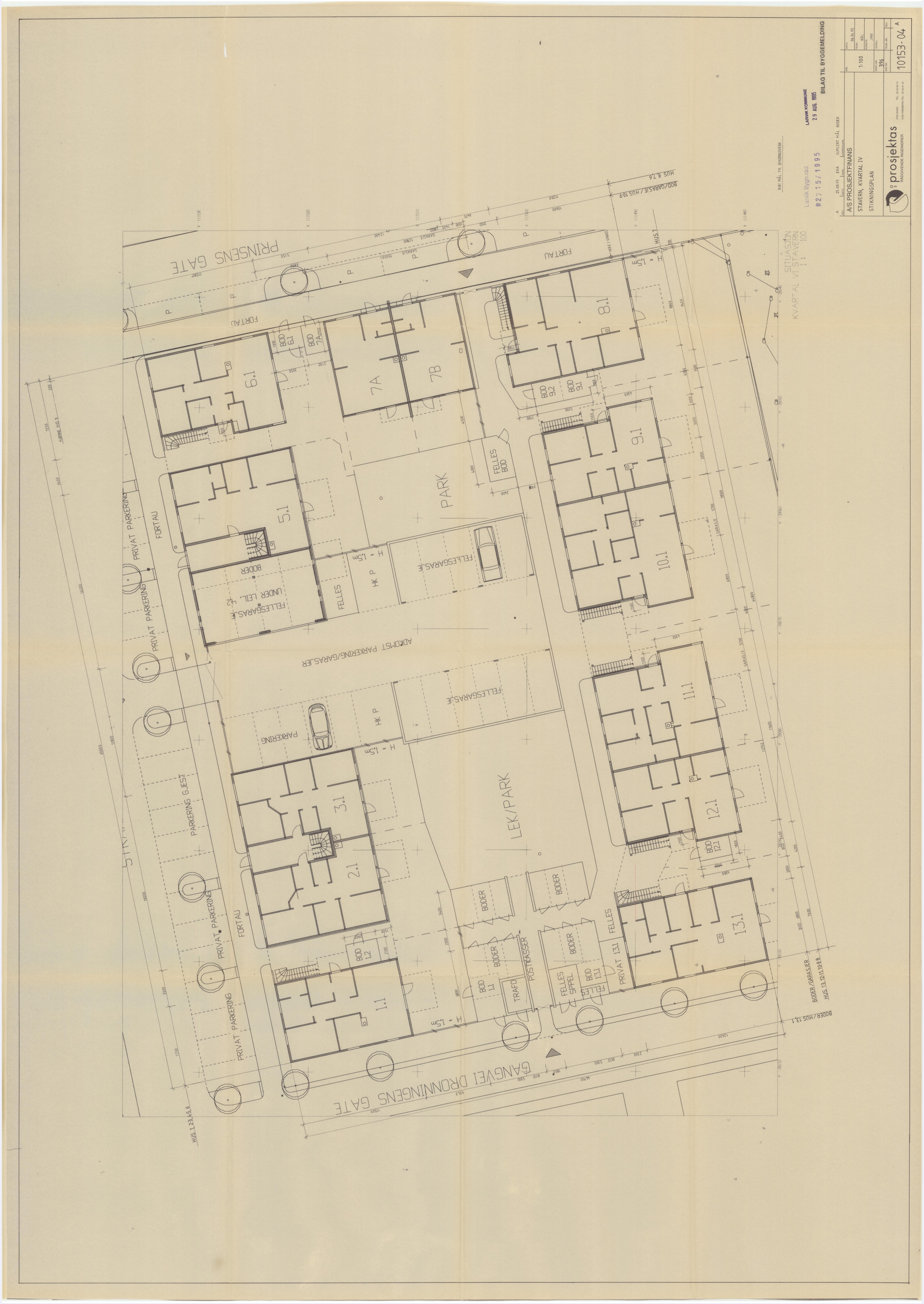
Sted	Stempel/underskrift
Larvik	Reidun Solli Bygn. kontrollør
Dato: 07.04.97	

Kopi sendt til

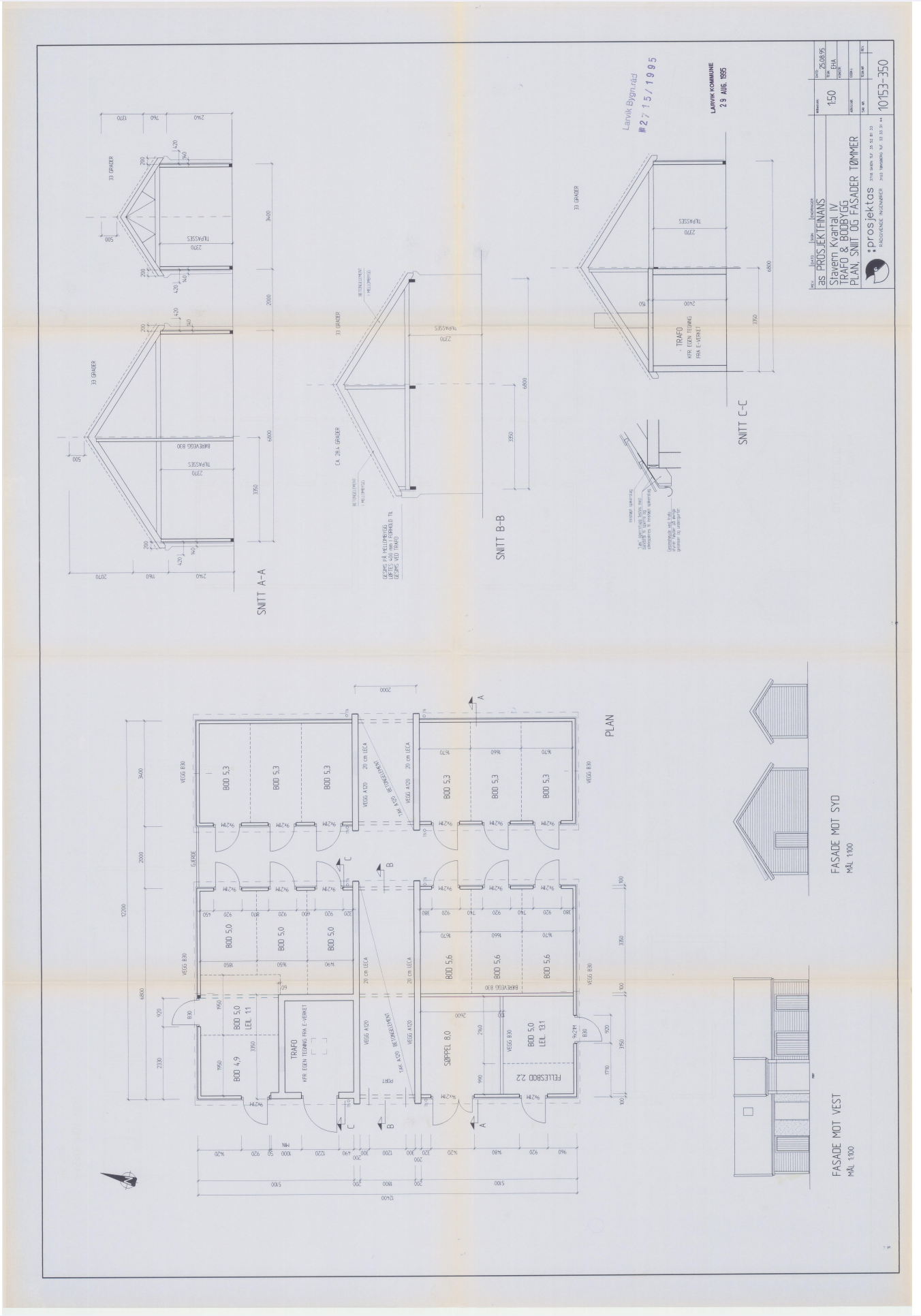
	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Kjell Åge Ripegutu c/o Hus og Hyttebygg	Myren 28, 3718 Skien
	Anders Frøstrup, Boks 7	3157 Barkåker (ansvh. trearb.)
[X] andre	Marie Gulvik	Strandvn. 64, 3290 Stavern
	Brannsjefen	
	Rørleggerkontrollør	

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

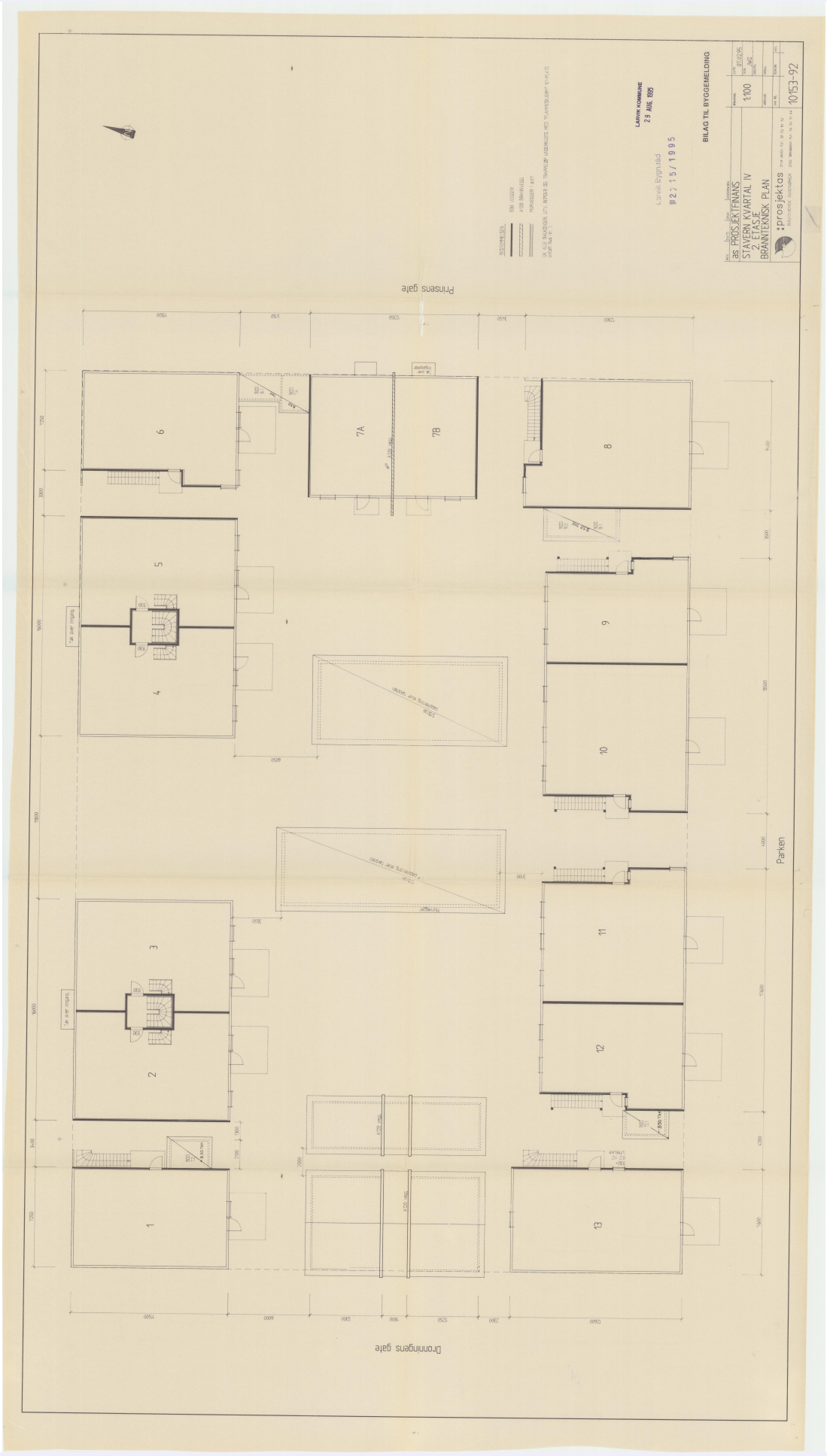
Vedlegg: Kommunalinformasjon



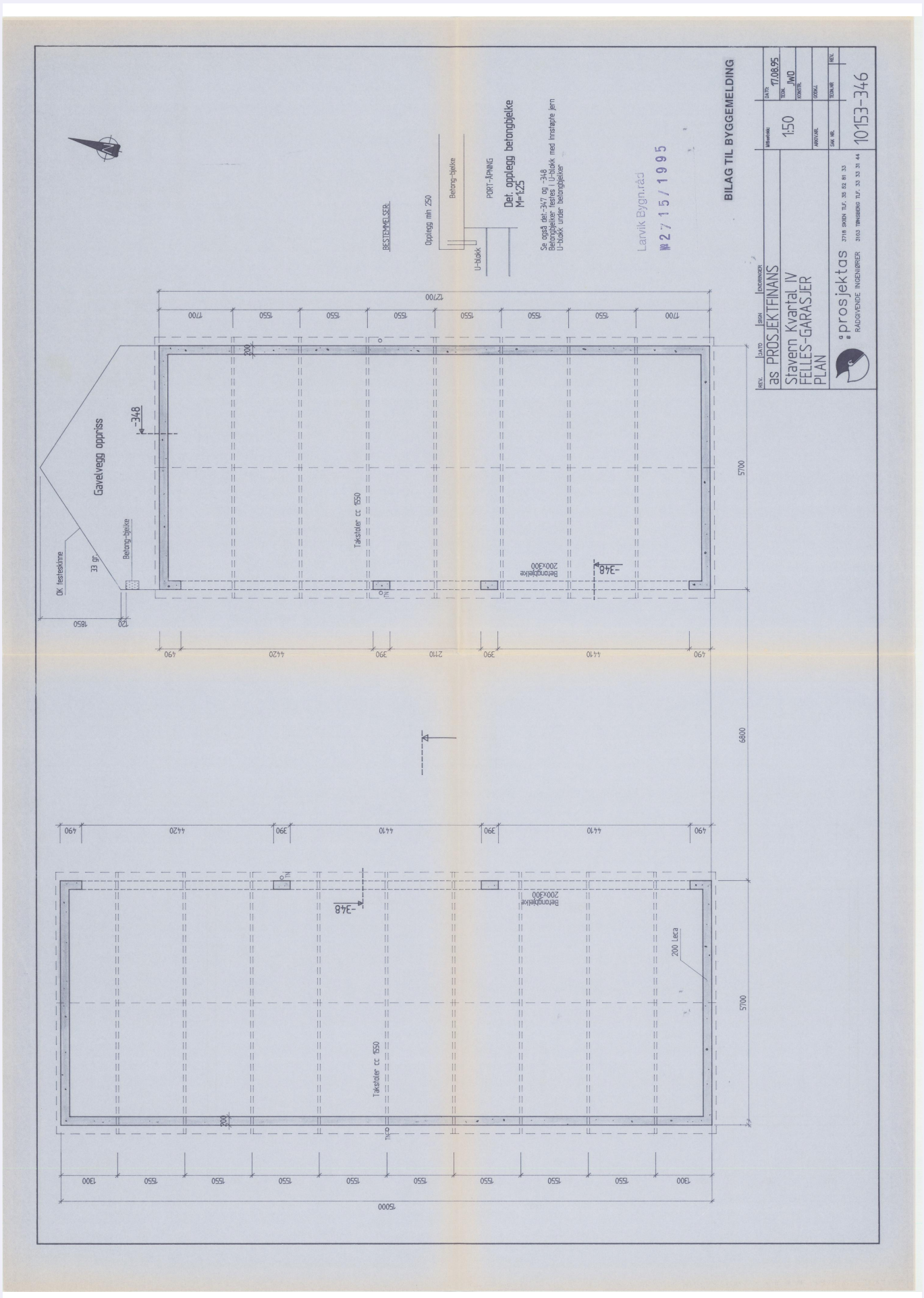
Vedlegg: Kommunalinformasjon



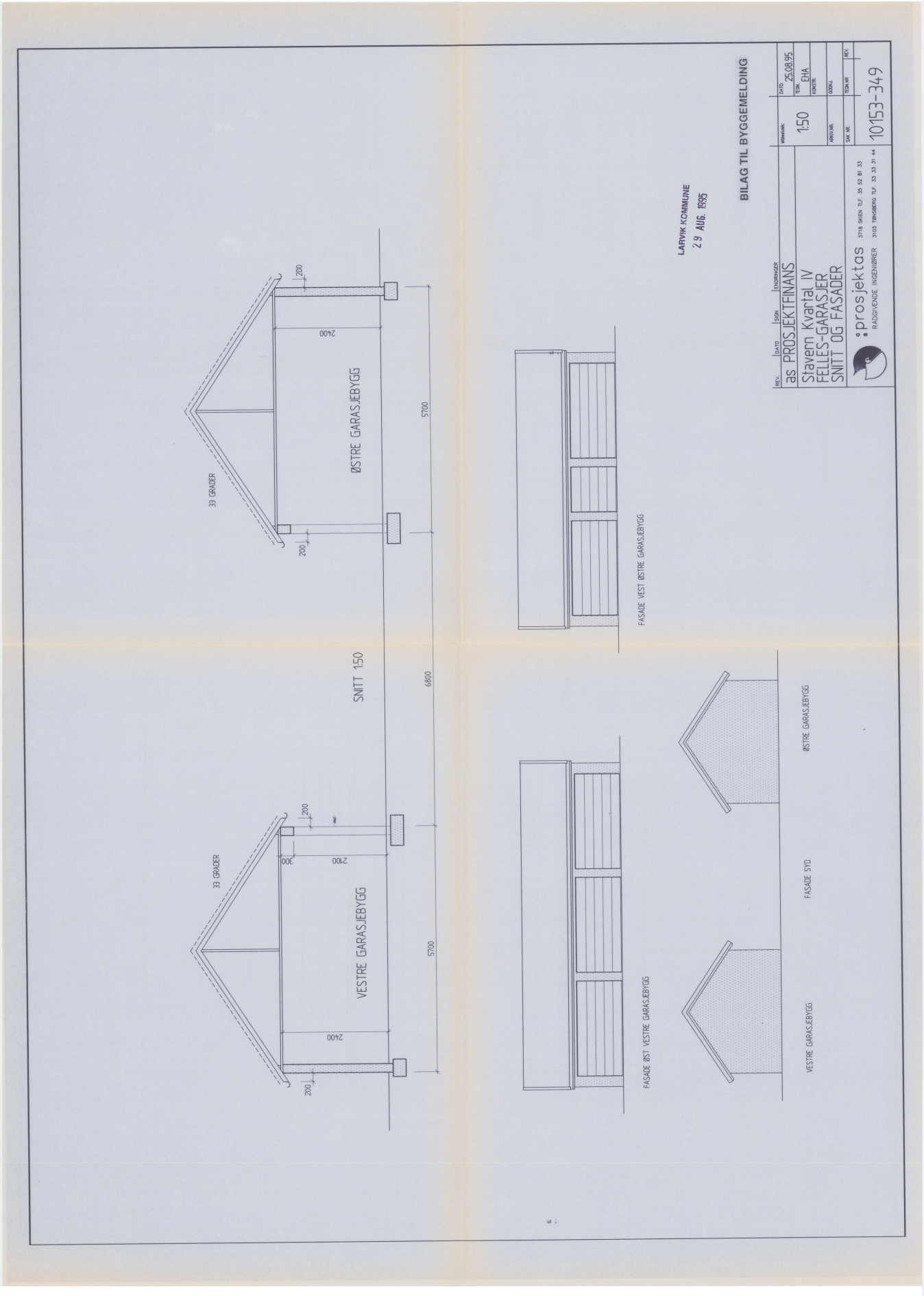
Vedlegg: Kommunalinformasjon



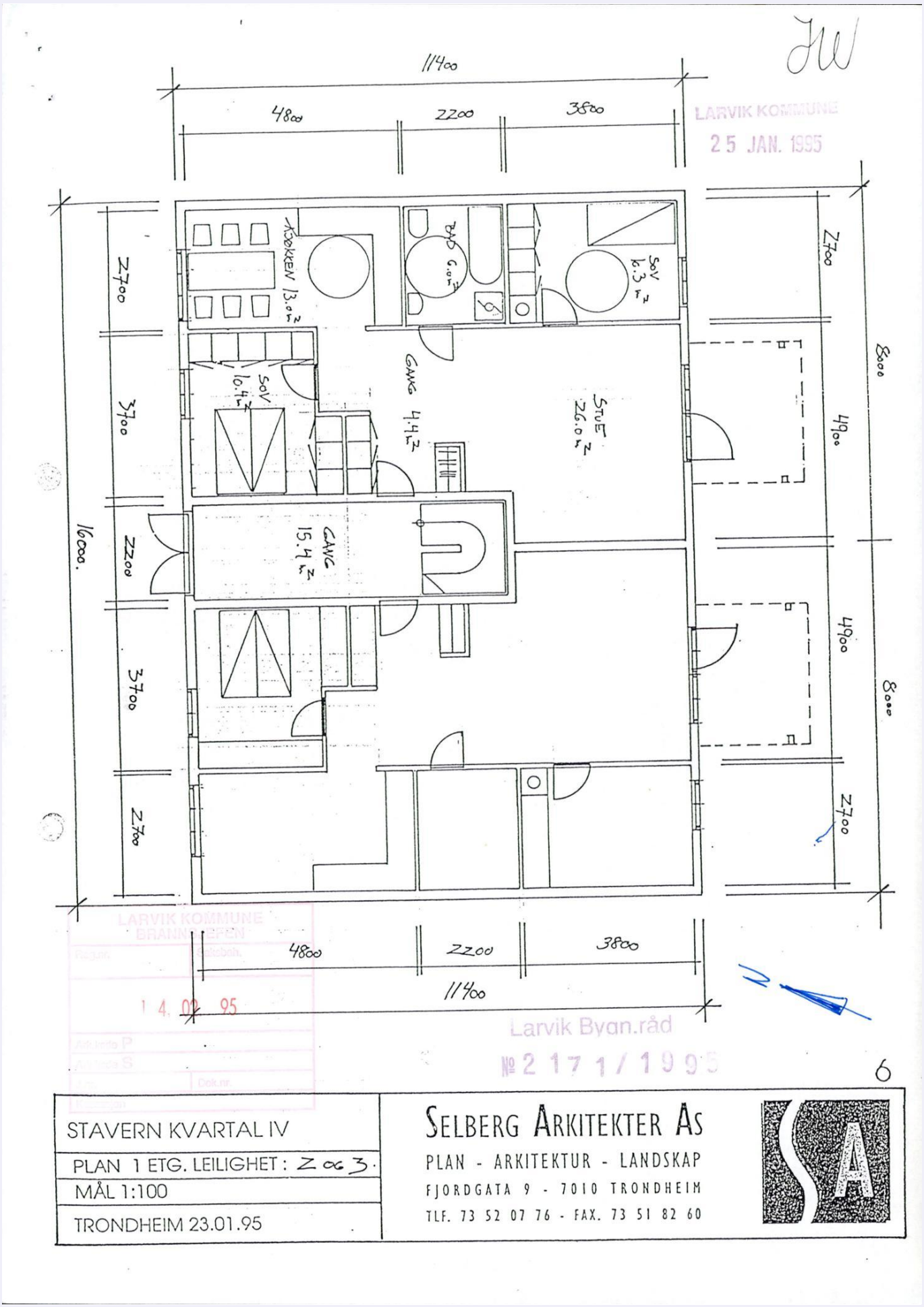
Vedlegg: Kommunalinformasjon



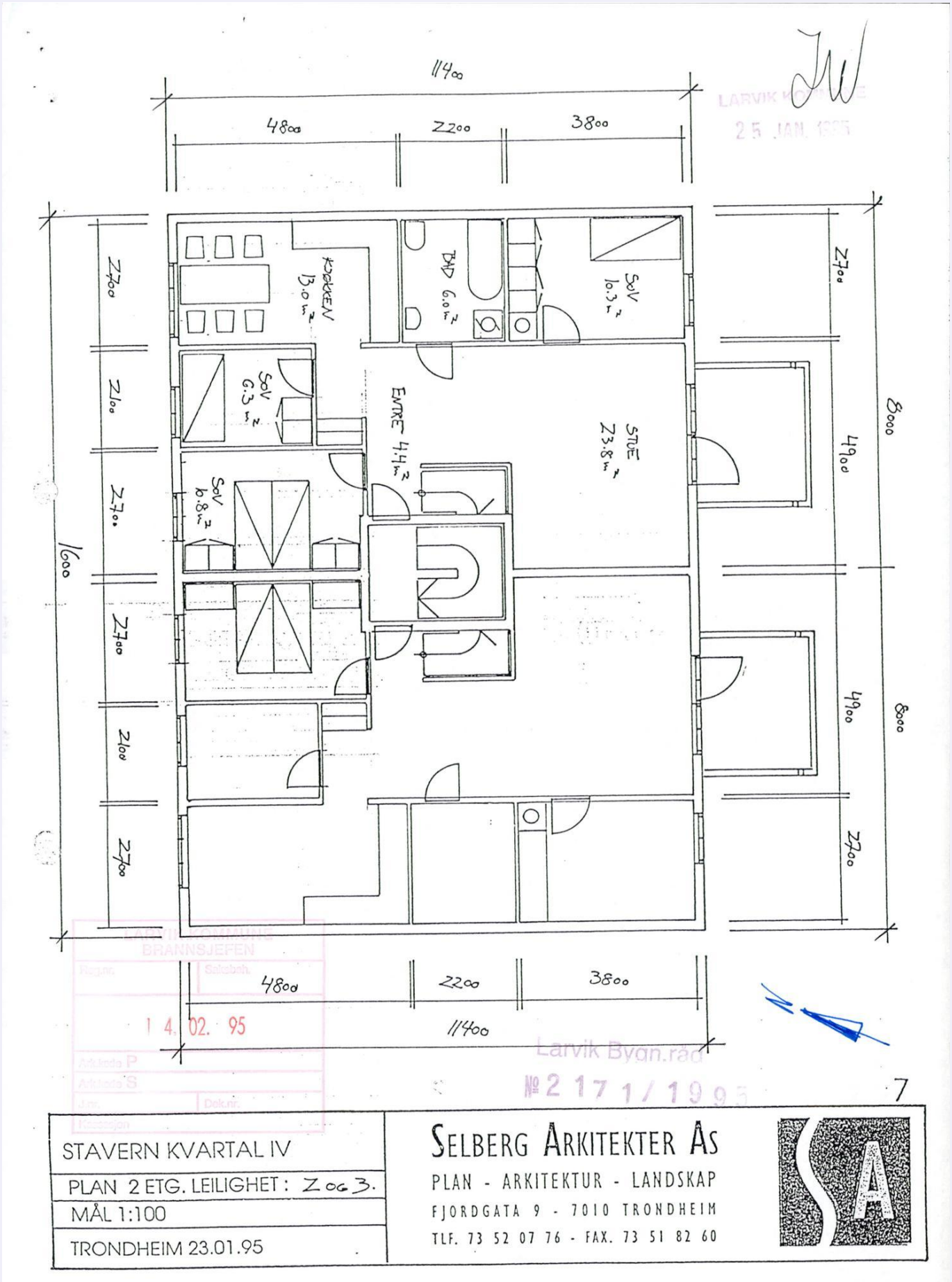
Vedlegg: Kommunalinformasjon



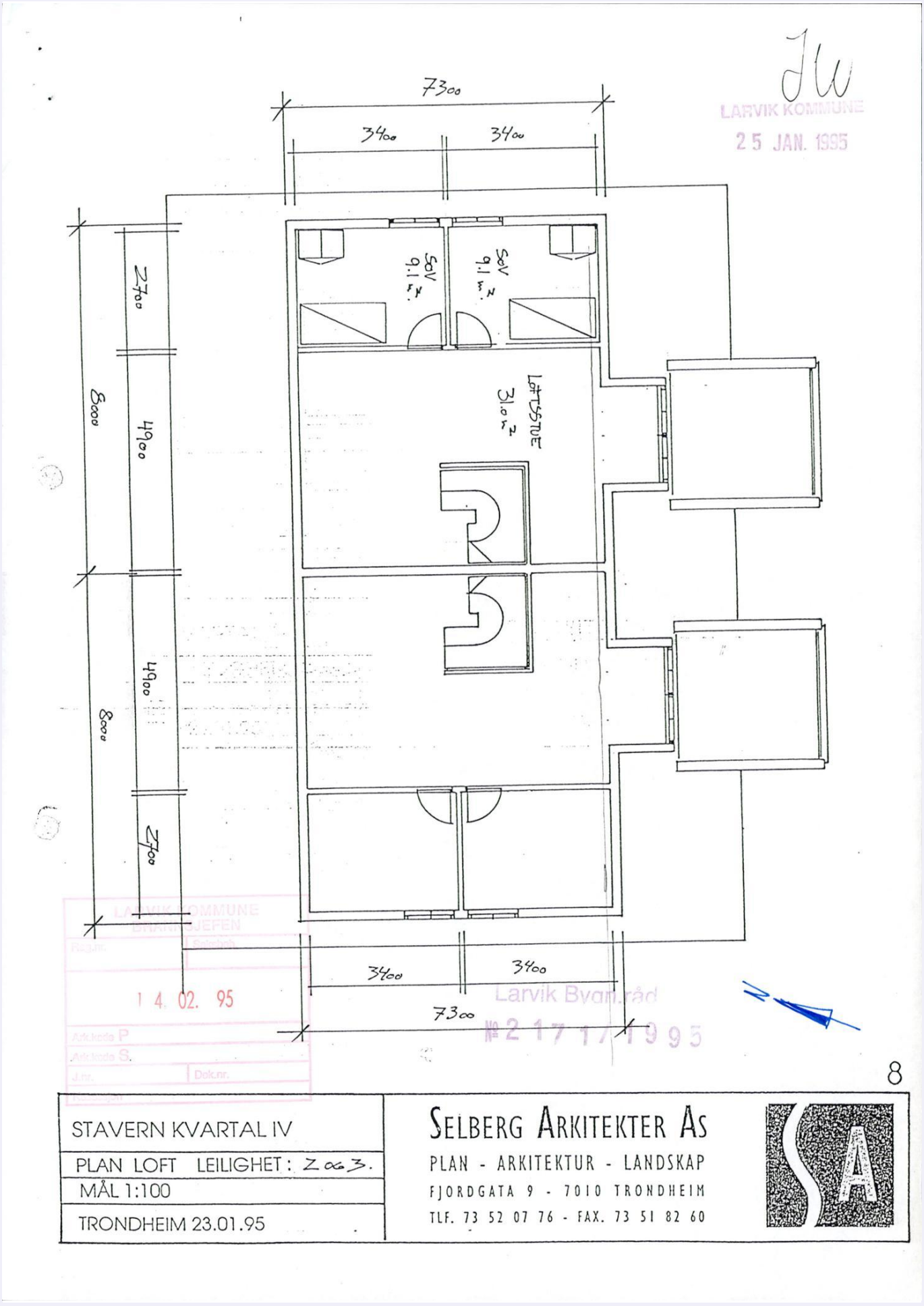
Vedlegg: Kommunalinformasjon



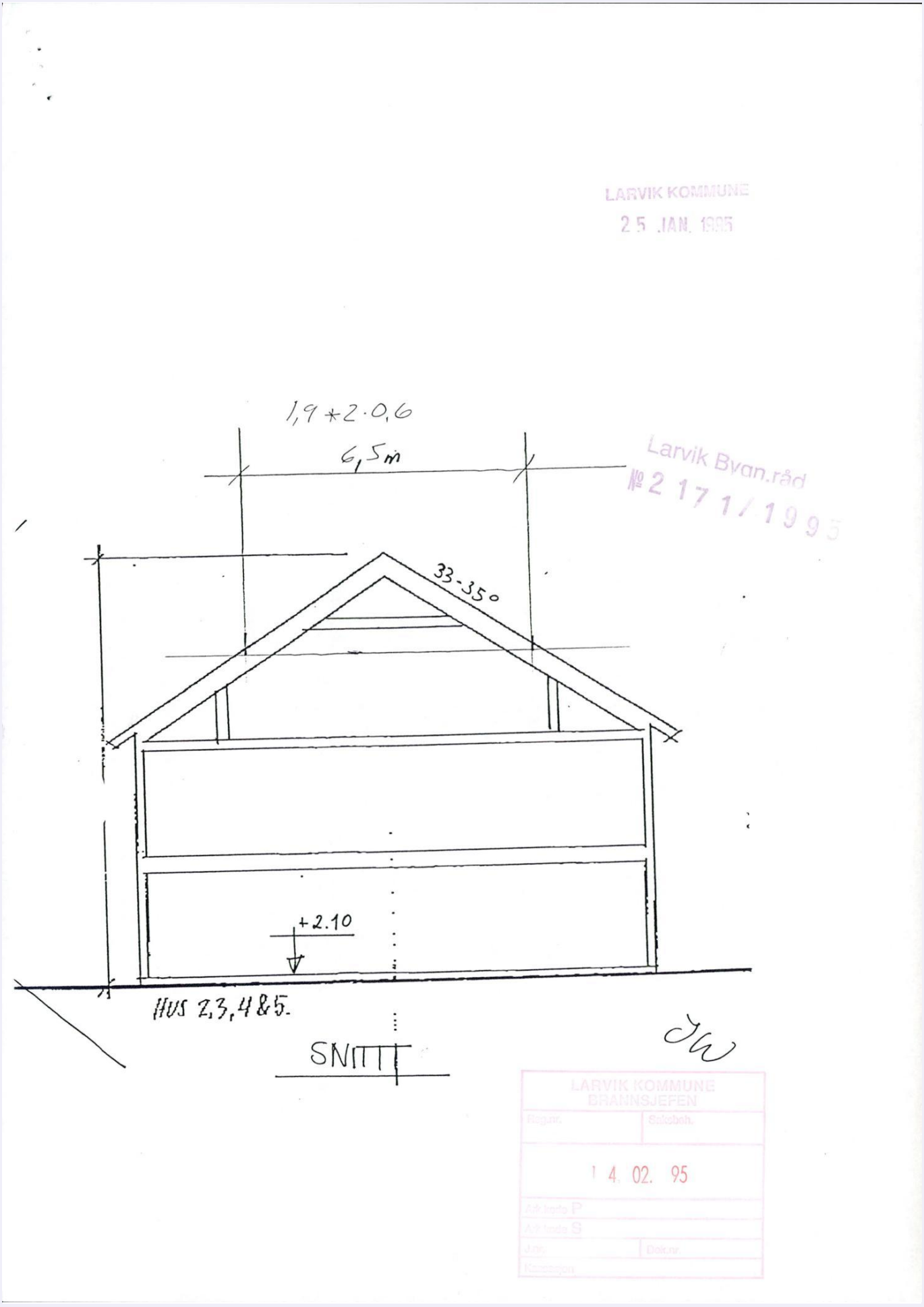
Vedlegg: Kommunalinformasjon



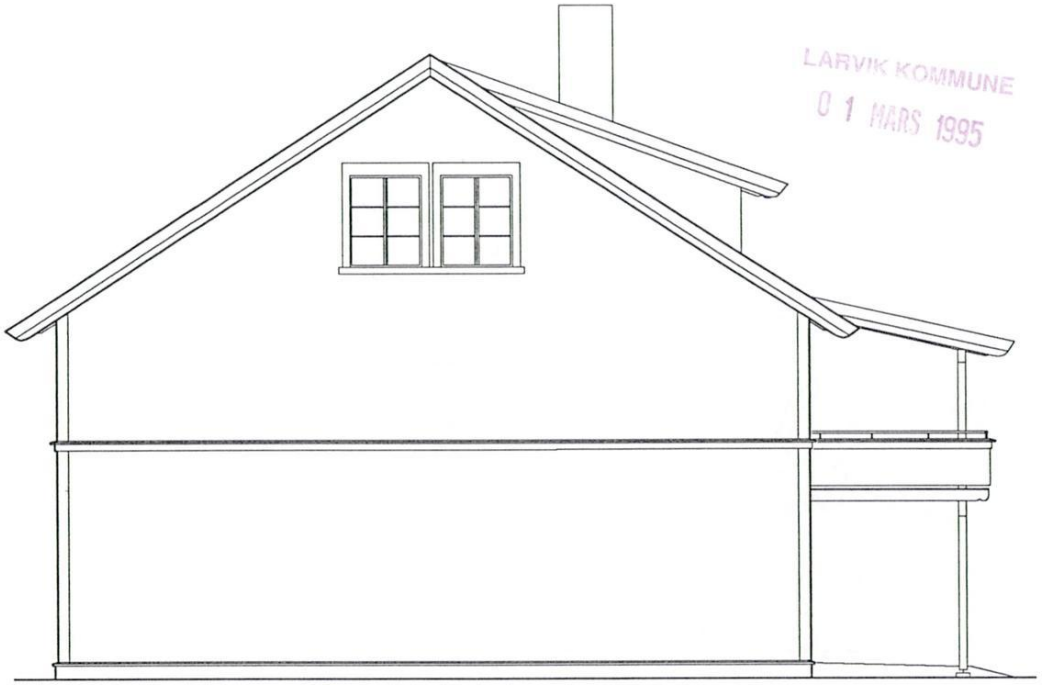
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



LARVIK KOMMUNE
01 MARS 1995

Larvik Byggr.råd
№ 2171/1995

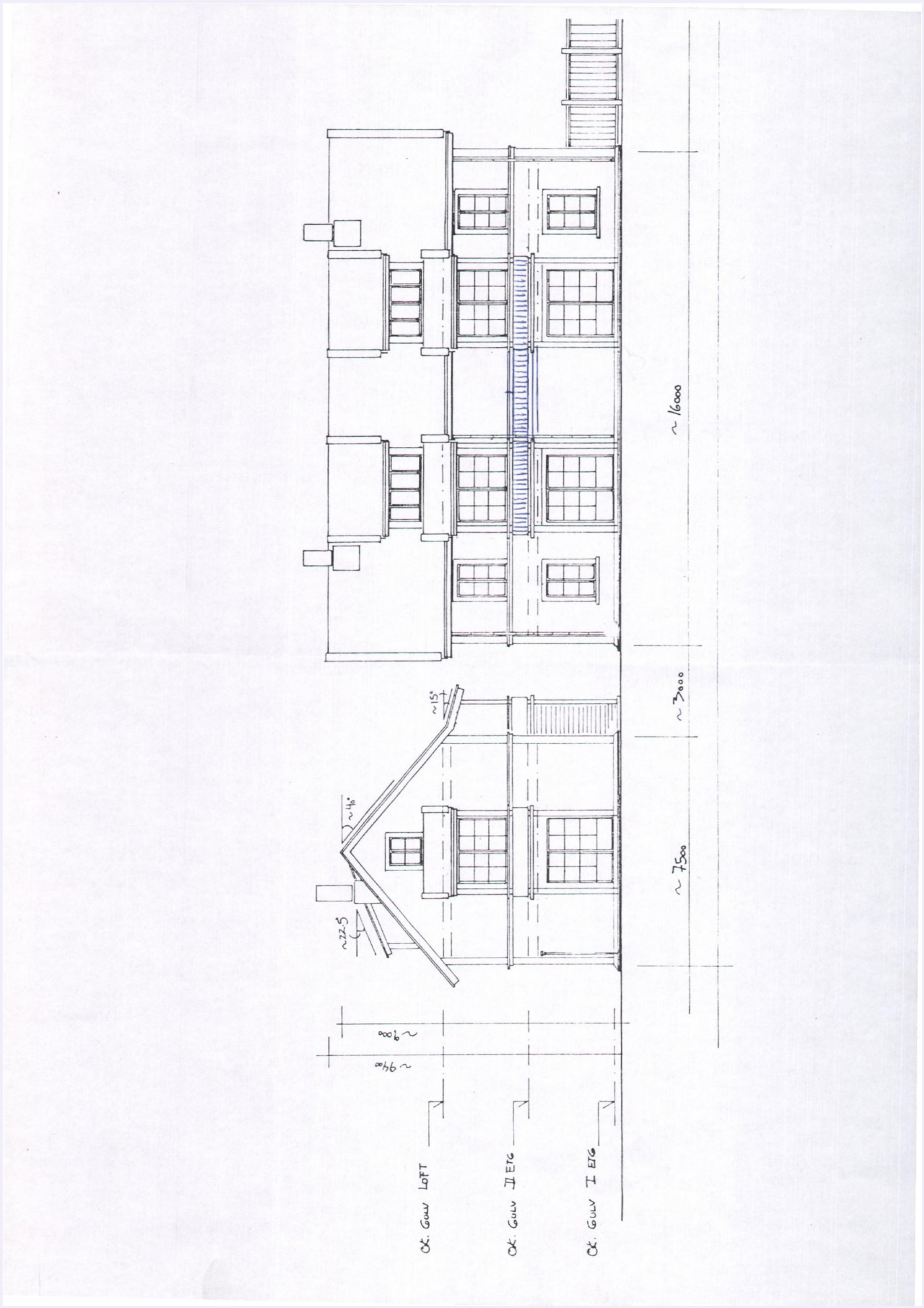
REV.	DATO	SIGN	ENDRINGER

as prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER

as PROSJEKTFINANS
Stavern KVARTAL IV
HUS 2-3
GAVEL FASADE VEST

Målestokk: 1:100
DATO: 27.2.95
TEGN. JWO
SAK NR. 10153-53
TEGN.NR
REV.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Returneres til:
AS Prosjektfinans
P.b. 2053
3103 Tønsberg

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
6 NOV. 1995
SORENSKRIVEREN
I LARVIK
DAGBOKNR.: 7262

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0709	Larvik	5001	1043	–

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
960623193	AS Prosjektfinans	

Doknr: 7262 Tinglyst: 06.11.1995 Emb. 030
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	77	11	B	121	21	B	147	31			41			51		
2	B	116	12	B	129	22	B	70	32			42			52		
3	B	77	13	B	129	23	B	109	33			43			53		
4	B	131	14	B	102	24	B	89	34			44			54		
5	B	77	15	B	157	25	B	117	35			45			55		
6	B	131	16	B	70	26			36			46			56		
7	B	136	17	B	113	27			37			47			57		
8	B	81	18	B	101	28			38			48			58		
9	B	127	19	B	165	29			39			49			59		
10	B	82	20	B	92	30			40			50			60		

Sum tellere: 2.746 = nevner: 2.746

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold har sameiet panterett for kr. 17.000,- pr. seksjon.

Garasjer beliggende pa g/bnr. 5001/1043 drives og vedlikeholdes av de som til enhver tid disponerer/eier den enkelte garasje.
Disse heftelser viker prioritet til fordel for Den norske stats husbank.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, 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) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Tønsberg, 27/10 95	AS Prosjektfinans Ole-Johan Olsen Stein T. Fredriksen

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Rett kopi bekreftes
03/1995 Tilgjunnsen

Vedlegg: Kommunalinformasjon

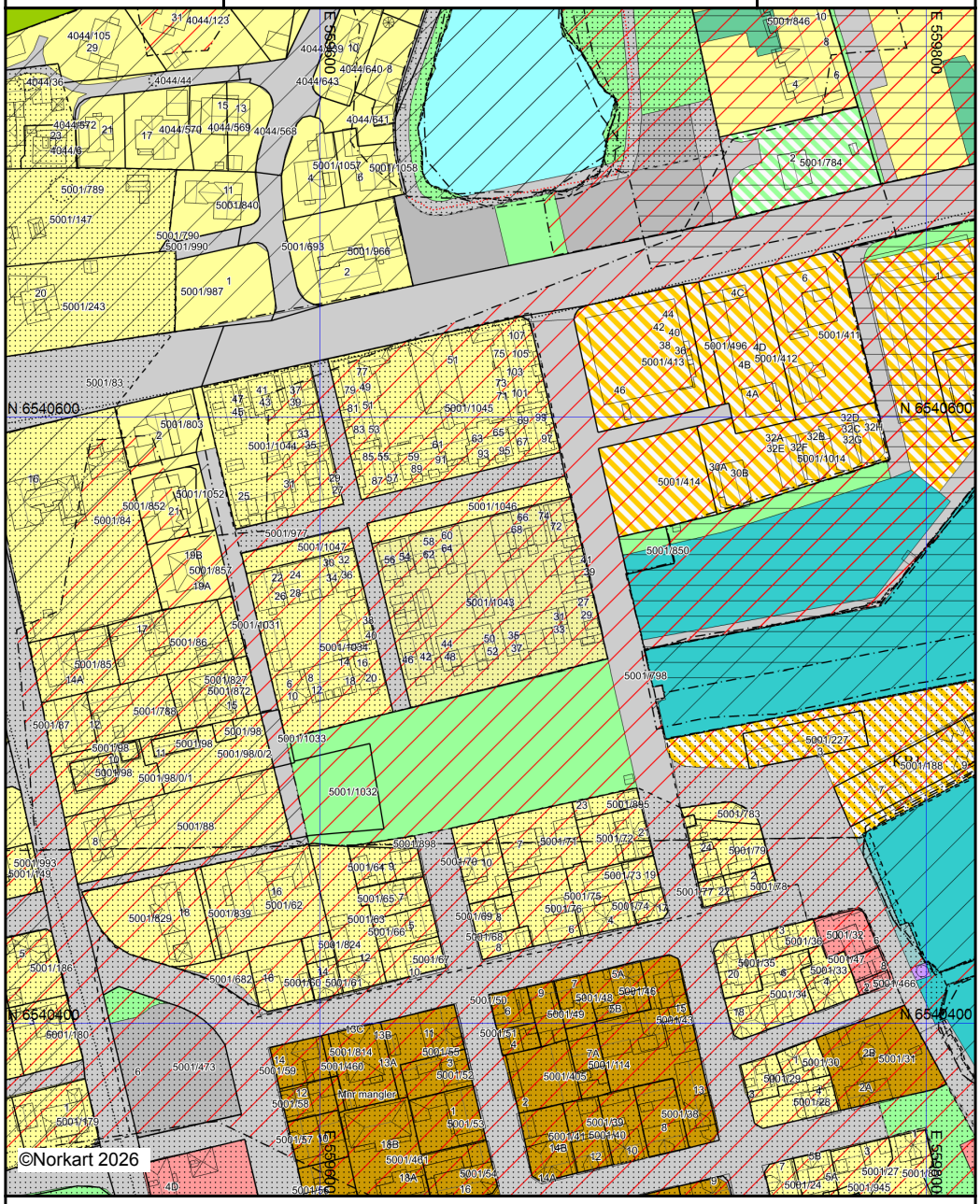
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5001/1043/0/6
Adresse: Strandveien 64
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:2000

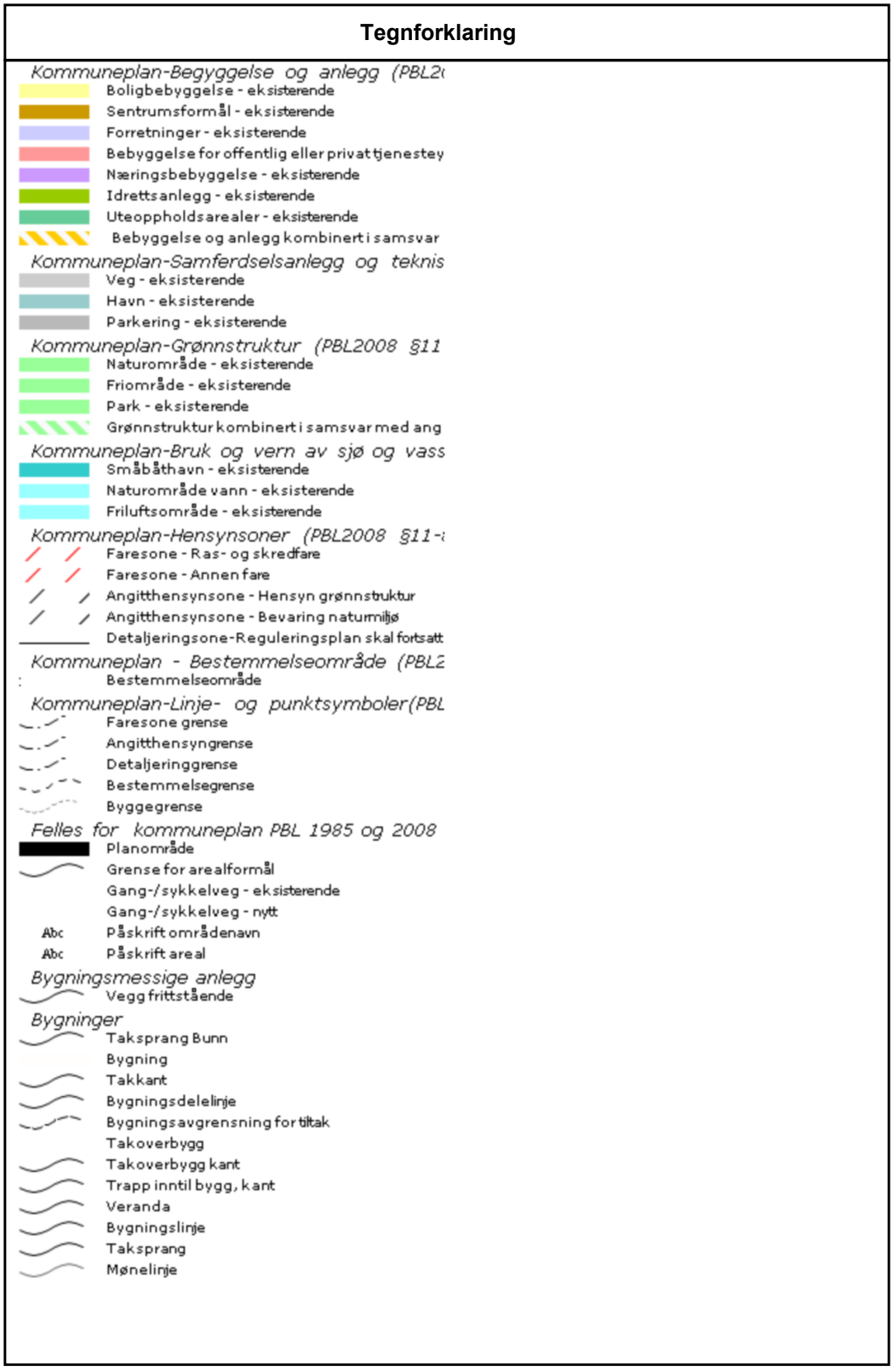
N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5001/1043/0/6
Adresse: Strandveien 64
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:1000

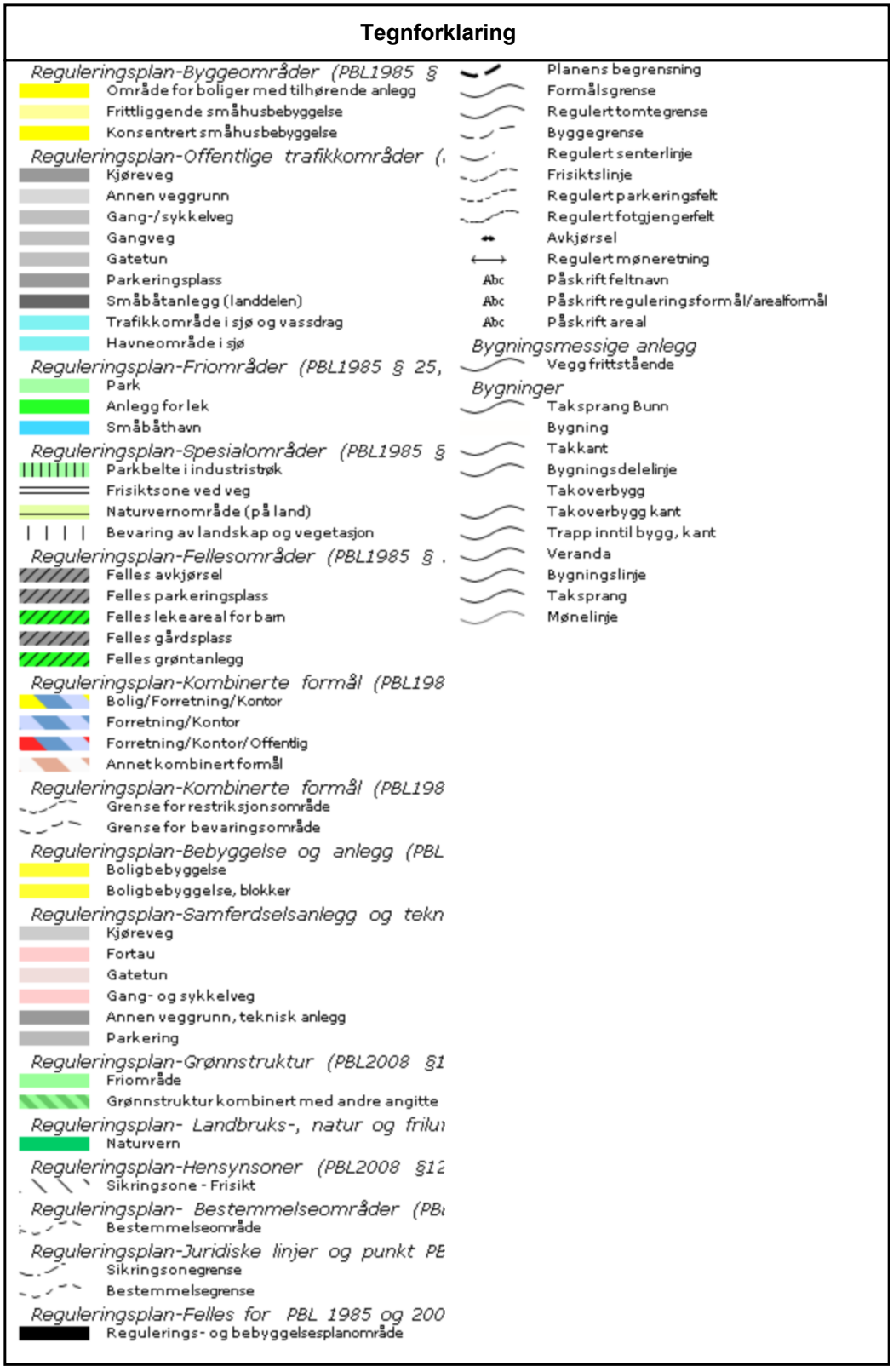
N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2866260079 / Morten Skorge, tlf. 99 11 40 02
Strandveien 64, 3290 Stavern
Gnr. 5001, bnr. 1043, snr. 6 i Larvik kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

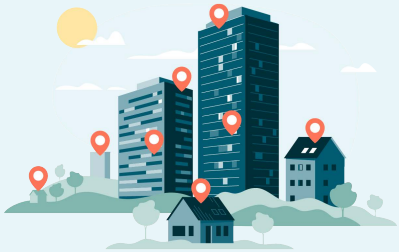
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2866260079
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.10.2026

Morten Skorge
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

991 14 002
morten.skorge@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Larvik
Postboks 43, 3285 LARVIK

eiendomsmegler1.no