NORDVIK

Kommandør Herbst

1 soverom | 42 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kommandør Herbst gate 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.05.2026









Nøkkelinformasjon

Snerten leilighet med åpen løsning, solrik uteplass og gangavstand til alt - perfekt beliggende i Stavern - garasjeplass.

Prisantydning	**2 500 000,-**
Omkostninger	**63 880,-**
Totalpris	**2 579 545,-**
Fellesgjeld	**15 665,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 407,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2003**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Kommandør Herbst gate 12!

42 effektive kvadratmeter med alt du trenger og en veranda som føles som et ekstra rom hele sommeren. Her får du en velholdt bolig med åpen stue og kjøkkenløsning, sovedel, bad og en stor, solrik uteplass perfekt for lange frokoster og sene sommerkvelder. Beliggenheten gjør at du kan spasere til alt Stavern har å by på. Passer perfekt for én person, eller to som er veldig glad i hverandre!
Til boligen er det også egen garasjeplass i garasjeanlegg, med heis opp til 2 etg.

Velkommen på visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Kommandør Herbst gate 12



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.



















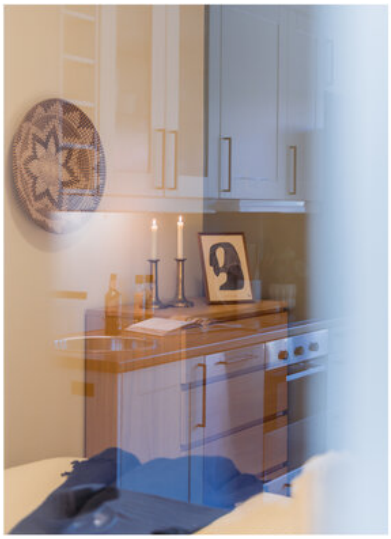




















Her bor du med kort gåavstand til brygga, strender, kaféer, butikker og alt sommerbyen Stavern har å by på.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0055/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kommandør Herbst gate 12, 3290 STAVERN
Gnr 5001, bnr 479, snr 2 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selger
Ole Petter Kronstad Felde

Kjøpesum og omkostninger
2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
62 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
63 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
76 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 563 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 576 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
Totalt BRA: 42 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue/kjøkken, bod, bad, gang, soverom
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 20 kvm.

Solforhold
Gode solforhold! Privat terrasse som er sør/vestvendt. Sol fra rundt kl. 11 til 20 om sommeren!

Innhold
Romfordeling:

Stue/kjøkken 22,6 m2
Gang 6,1 m2
Soverom 8,3 m2
Bad 1,7 m2
Bod 2 m2

Til leiligheten er det en 20 m2 terrasse med tilkomst fra stue. Egen garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Standard
Beskrivelse:

Kjøkken:
Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer

Våtrom:
Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det en enkel vaskeservant, gulvmontert wc og opplegg for dusj. Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Overflater:
Leilighetens innvendige overflater består av laminat, gulvbelegg og flis på gulv og slette malte flater på vegger og i tak. Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

Teknisk/VVS:
Leiligheten har vann og avløpsrøri plast. Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken. I leiligheten er det en luft til luft varmepumpe. I leiligheten er det en 200 L VV bereder. VV berederen er fra byggeår. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 og TG3 er listet i pkt. "Byggemåte". Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 12 i garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Forrige eier opplyste at ved overtakelse i 2021 at han byttet dusjarmatur til Celeste dusjsett i 2019. Byttet også vask og servantarmatur i samme år. Byttet toalett til Gustavsberg Nautic i 2021. Arbeidet ble opplyst utført av faglært rørlegger. Ut over dette er badet originalt fra byggeår. Undertegnede har ikke dokumentasjon eller verifisert disse detaljene.
- Ikke bruksendringer, men forrige eier opplyser at leiligheten ble bygget om i 2009.
- Tidligere eier opplyste at under ombygging i 2009 av leiligheten, ble el-anlegg arbeidet med av en faglært elektriker.
- Sameiet har "Husordensreglement" - retningslinjer som sameierne forholder seg til.
- Tidligere eier opplyste at under ombygging i 2009 av leiligheten, ble el-anlegg arbeidet med av en faglært elektriker.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte
Leiligheten ligger i et bygg som er reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning, Bygget har saltak tekket med taksteinsimiterte
stålplater. Takrenner og nedløp i lakert stål. Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra byggeår. Leiligheten har malt isolert ytterdør mot fellesgang. Døren er brann og lydklassifisert B30 og 35db. Leiligheten har terrassedør med glassfelt. Til leiligheten er det en 20 m2 terrasse med tilkomst fra stue. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Det ble på befaringen registrert Skjeggkre på badet.
Vurdering av avvik:
Det ble på befaringen registrert Skjeggkre på badet. Skjeggkre trives, som sølvkre, på steder med høy luftfuktighet, men også i tørre deler av boligen. De er lyssky og ferdes derfor rundt på leting etter mat om natten. På dagtid skjuler de seg helst på små steder som er fuktigere enn ellers i rommet.
Tiltak:
Bekjempelse har vist seg å være komplisert. Mest sannsynlig vil en god opprydning og støvsuging redusere bestanden. Vi kan aldri garantere full bekjempelse, men for å oppnå best mulig resultat anbefaler vi at du tar kontakt. Beste måte å løse problemet i blokker på er å behandle bygget mer helhetlig.

Bad
Overflater vegger og himling
Rommet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Dør på bad er plassert i våtsone. Det er sprekker i silicon i overgang mellom gulv og vegg. Det er sprekk i fuger på vegg i dusjsone.
Tiltak:
Dør i våtsone bør beskyttes mot fukt, eventuelt byttes til fuktbestandig materiale, for å unngå risiko for fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjoner. Sprekker i silikonfuge mellom gulv og vegg, samt sprekker i fuger på vegg i dusjsone, bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Bad
Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er mindre lokalt fall til sluk i dusjsone en dagens krav. Dagens krav er 1:50. Gulv som er 10 mm nedsenket i dusjnisje har krav til 1:100 fall til sluk. Det er for liten avstand mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Byggeteknisk forskrift krever at det minimun skal være 25mm høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel.
Tiltak:
Det bør være minimun 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Dette for å sikre at lekkasjevann i rommet ikke renner ut over dørterskel, og for å tilfredstille dagens forskrift. Begrenset lokalt fall til sluk i dusjsone vil kunne medføre at ikke alt bruksvann vil renner effektivt mot sluk, men kan bli liggende på gulvet.

Bad:
Sluk, membran og tettesjikt
Badet har plastflak i gulv. tttesjikt under fliser på gulv er utført med gulvbelegg. Utførelsen av tettesjikt bak fliser på vegg er ikke kjent.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på membran.
Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran og alder sett opp mot statistisk forventet levetid for membran.
Tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på slukløsningen og membran er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

Stue/kjøkken
Overflater og innredning
Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer.
Vurdering av avvik:
Det er noe skade på overflate på skapdør til ventilatorskap. Ukjent årsak. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i skader på skapdør.
Tiltak:
Skadet skapdør bør utbedres eller skiftes for å opprettholde funksjon og estetikk på kjøkkenet.

Varmtvannstank
I leiligheten er det en 200 L VV bereder. VV berederen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- VV berederen er over 20 år og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks. TG:2 settes med bakgrunn i at tilkobling av strøm til VV berederen ikke er i hht. dagens forskrift. Samt alder sett opp mot statistisk forventet levetid for VV bredere.
Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Det bør etableres forskriftsmessig, fast el-tilkobling av varmtvannsberederen via koblingsboks. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten, noe som kan medføre skade på bygningen og fare for personsikkerheten.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap. Vaskemaskin og tørketrommel følger med dersom ønskelig av ny eier.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger

og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Varmepumpe.
Varmekabler i gulv på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Strømkostnad forrige år: 8100 kr (inkl. nettleie).

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 407,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles strøm, kabel-tv/internett, renter og avdrag på fellesgjeld, bygningsforsikring, forretningsførsel fra LABO, drift av sameiet, og vaktmesteravgift.

Kommunale avgifter
Kr 13 488,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, renovasjon og vann.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett 791,- pr mnd. Inkludert i felleskostnadene.
- Boligen er forsikret på felles bygningsforsikring i sameiet, inkludert i felleskostnadene.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 461 034,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 844 135,- pr. 2024
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.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internet fra Canal digital.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Kommandørgaarden, orgnr. 890 432 492

Om sameiet
Sameiet Kommandørgaarden
Styreleder: Johan Henrik Riiser

Styrets arbeid:
Siden forrige årsmøte har styret avholdt møter etter behov.

Saker som styret har arbeidet med:
a. Vedlikehold heis
b. Utbedring VVS
c. Vedlikehold i forbindelse med råteskader
d. Mindre vedlikehold

Saker som styret har under arbeid og planlegging:
a. Bedring av økonomien i sameiet
b. Fortsette vedlikehold vedr. råteskader
c. Oversikt over framtidige vedlikeholdsproblemer
d. Internkontroll HMS

Forretningsfører
Labo - Larvik Boligbyggelag

Informasjon om fellesgjeld
Kr 15 665,-pr. 28.04.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 25102391228, Skagerrak Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 28.04.2026: 314 416
Andel av saldo: 15 666
Første termin/første avdrag: 27.12.2023 (siste termin 27.06.2029)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 382,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 65 387,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig vedlikehold.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Frivillig dugnad 2 ganger i året.

Dyrehold
Det er i utgangspunktet ikke tillatt med husdyr i sameiet. Styret kan likevel gi sameier anledning til dyrehold dersom to vilkår er oppfylt: a) At det er gode grunner til at man ønsker eller trenger å ha husdyr. b) At dyret ikke er til sjenanse for andre sameiere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 311 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet med asfaltert gårdsplass med bl.a. biloppstillingsplasser.

Adkomst
Fra Larviksveien, ta inn Niels Backers gate og kjør deretter til høyre inn i Kommandør Herbsts gate. Eiendommen ligger rett bak Meny-butikken. Det vil være skiltet ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv og sentral beliggenhet i Stavern, med et hyggelig nærsenter av butikker rett utenfor døren. Her har du blant annet stor Meny-butikk, apotek, Vinmonopolet, Nille, Jernia m.m. – kort sagt det meste du trenger i hverdagen et kort steinkast unna!
Samtidig er det kun en kort spasertur til resten av Stavern, som byr på yrende sommerliv og en helt egen atmosfære. I koselige gater og langs bryggekanten finner du sjarmerende butikker, flotte restauranter og et levende miljø. Stavern kan også by på idyllisk båthavn og nydelige bademuligheter. Den populære kyststien strekker seg hele 35 km fra Stavern sentrum til Helgeroa og byr på turopplevelser i særklasse, med svaberg, sandstrender, lune viker og variert skogsterreng. Underveis passerer du blant annet historiske Fredrikvern verft, Minnehallen og idylliske Rakke. Stavern har i tillegg et rikt og levende kulturliv med teater, gallerier og ulike utstillinger – en perle ved kysten som må oppleves.

Bebyggelse
Området består av variert og veletablert bebyggelse med en kombinasjon av leilighetsbygg, rekkehus og frittliggende småhus. Nærområdet er sentralt, men samtidig rolig, og preges av velholdte eiendommer, grønne innslag og etablert infrastruktur. Kort avstand til servicetilbud, offentlig kommunikasjon og Stavern sentrum gjør området attraktivt for alle aldersgrupper.

Offentlig kommunikasjon
Kastanjene: Linje 01, 04, 206: 0.2 km
Larvik stasjon: Linje RE11, RX11: 7.1 km
Sandefjord lufthavn Torp 27 min med bil

Skoler og barnehager
Grevle barnehage: 1.5 km
Solstad barnehage: 1.6 km
Sjøparken Kanvas-barnehage: 1.8 km
Stavern skole (1-7 kl.): 0.4 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.):0.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole: 8.9 km
Sandefjord videregående skole: 22.7 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.11.2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger ferdigattest fra 15.06.01 på påbygg/ombygging av 15 leiligheter i 2 og 3 etasje.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:

Id 202403
Navn Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 28.11.2025
Bestemmelser -

https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10119/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Stavern%20by.pdf
Delarealer Delareal 2 807 m
Arealbruk Parkering,Nåværende
Delareal 599 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 1 440 m
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 6 272 m
BestemmelseOmrådenavnBEV_12 Stavern
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
Delareal 4 168 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 1 795 m
ArealbrukKombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
Delareal 7 299 m
KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur
KPHensynsonenavnH540_1
Delareal 655 m
Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende
Delareal 610 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_1

Kommunedelplaner:

Id 202403
Navn Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 28.11.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10119/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Stavern%20by.pdf
Delarealer Delareal 4 168 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 655 m
Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende
Delareal 599 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 1 795 m
ArealbrukKombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
Delareal 1 440 m
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 6 272 m
BestemmelseOmrådenavnBEV_12 Stavern
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
Delareal 610 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_1
Delareal 7 299 m
KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur
KPHensynsonenavnH540_1
Delareal 2 807 m
Arealbruk Parkering,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id 216.01
Navn Ohlselia
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 19.11.1981
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1030/216.01_Bestemmelser_1417.pdf
Delarealer Delareal 30 m
Formål Offentlig friområde
Delareal 11 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn C
Id 2000.07.01
Navn Kommandør Herbst gate 12
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.11.2000
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2319/2000.07.01_Bestemmelser_1022.pdf
Delarealer Delareal 309 m
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn F6
Delareal 123 m
Formål Felles gangareal
Feltnavn F4
Delareal 550 m
Formål Offentlig friområde
Feltnavn S1
Delareal 143 m
Formål Felles gangareal
Feltnavn F3
Delareal 543 m
Formål Felles garasjeanlegg
Feltnavn F2
Delareal 646 m
Formål Felles lekeareal
Feltnavn F1
Delareal 2 777 m
Formål Felles parkeringsplass
Feltnavn F5
Delareal 550 m
Formål Bevaring av landskap og vegetasjon
Delareal 1 798 m
Formål Bolig/Forretning
Feltnavn B1
Delareal 106 m
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn F7
Delareal 195 m
Formål Gang-/sykkelvei
Feltnavn T1
Id 1992.06.01
Navn Fv. 301 - GS-vei og fortau, Agnes - Risøya
Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.09.1992
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/188/1992.06.01_Bestemmelser_642.pdf
Delarealer Delareal 2 m
Formål Frisiktsone
Delareal 2 m
Formål Boliger
Delareal 2 m
Formål Gang-/sykkelvei
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

Larvik kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Driveplikt
Kjøp av eiendommen er ikke drivepliktig.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3909/5001/479/2:
03.02.2003 - Dokumentnr: 765 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3909 Gnr:5001 Bnr:479
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2015 - Dokumentnr: 195533 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lede AS
Org.nr: 979 422 679
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2026 - Dokumentnr: 489475 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.03.2003 - Dokumentnr: 2202 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 128/3997
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 16

Diverse påtegning
Fellesareal blir utvidet til også å omfatte en av parkeringsplassene til seksjon 2 i fellesgarasje.
Sameiebrøken blir ikke endret.

16.02.2016 - Dokumentnr: 136444 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 128/4281
Snr. 1 får tillagt to tilleggsarealer bygg og grunn fra fellesareal grunn

01.01.2018 - Dokumentnr: 108329 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:5001 Bnr:479 Snr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 12251 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:5001 Bnr:479 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 698349 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:5001 Bnr:479 Snr:2

03.02.2003 - Dokumentnr: 764 - Kjøpekontrakt
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:5001 Bnr:959
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3909 Gnr:5001 Bnr:479

11.10.2013 - Dokumentnr: 870420 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:5001 Bnr:959

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De

øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotopakke med drone kr. 5 500,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 850,-
Tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.
Boligsalgsrapport
Selgers egenerklæring
Kommunale opplysninger
Grunnkart
Nabolagsprofil

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. mai 2026

Ansvarlig megler
Sondre Henriksen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92846438

Megler
Lilli Stenhaug-Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig / Kontorsjef
Tlf. 47759774

Meglerforetaket
Nordvik Larvik
Kongegata 26
3256 LARVIK
Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
Org. nr.: 823761902

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kommandør Herbst gate 12

Nabolaget Stavern nordre/Stavern østre - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.)	215 elever, 13 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)	209 elever, 10 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Thor Heyerdahl videregående sk...	1620 elever	16 min 🚗 8.9 km
Sandefjord videregående skole	1880 elever	25 min 🚗 22.7 km

Ladepunkt for el-bil

Meny Stavern	0 min 🚶
Risøyveien, Stavern	5 min 🚶

Offentlig transport

Kastanjene	Linje 01, 04, 206	2 min 🚶 0.2 km
Larvik stasjon	Linje RE11, RX11	11 min 🚗 7.1 km
Sandefjord lufthavn Torp		27 min 🚗

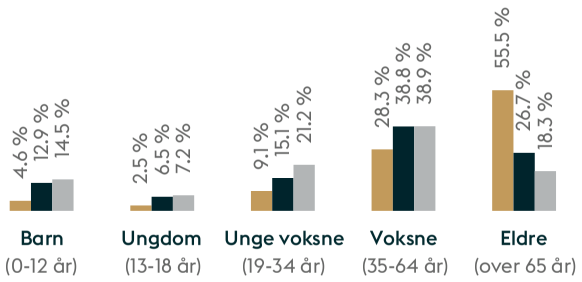
Barnehager

Grevle barnehage (0-5 år)	86 barn	17 min 🚶 1.5 km
Solstad barnehage (1-5 år)	76 barn	19 min 🚶 1.6 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-...	64 barn	20 min 🚶 1.8 km

Dagligvare

Meny Stavern	0 min 🚶
Coop Extra Stavern	6 min 🚶

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

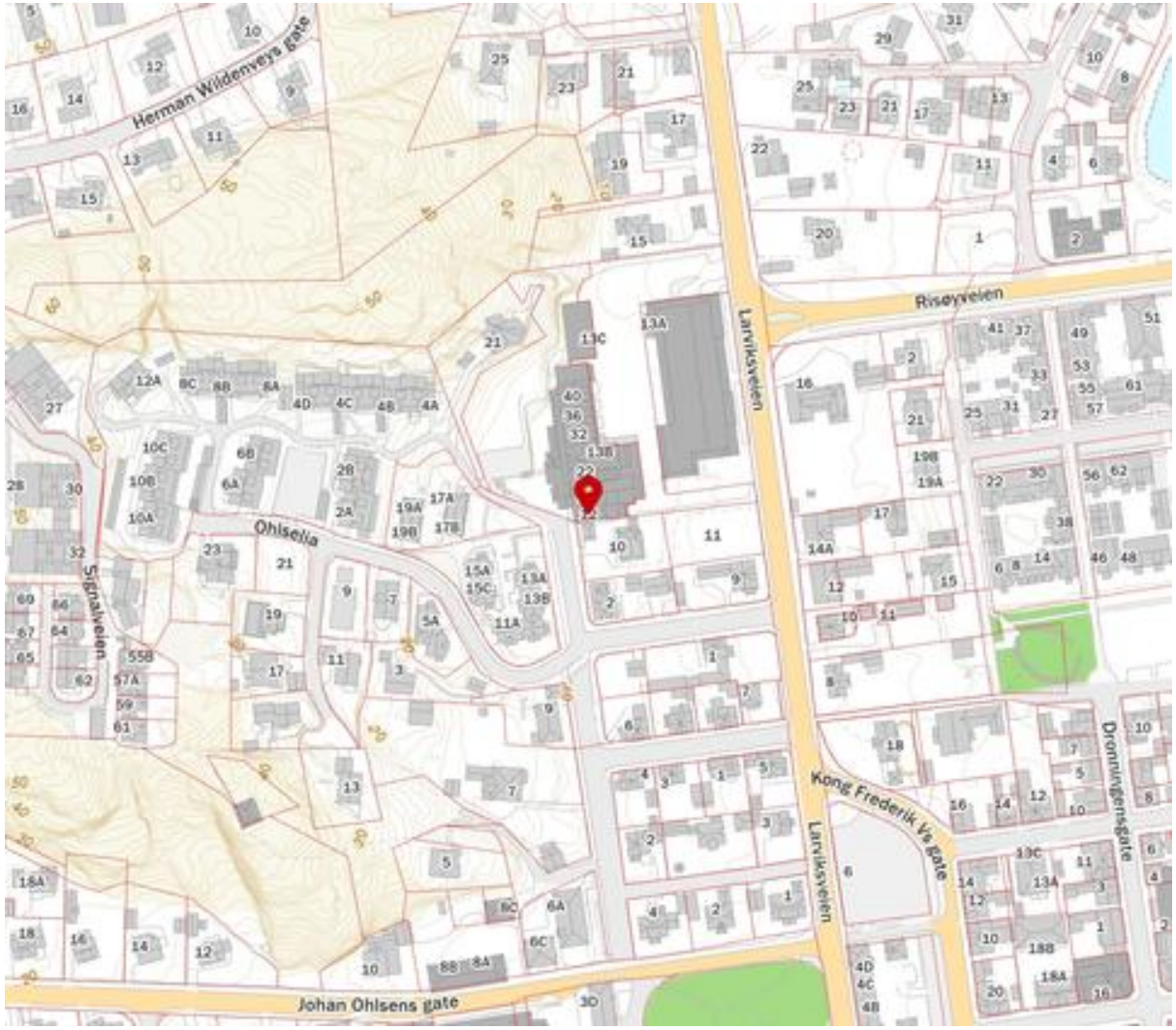
Sport

Stagbanen	6 min
Agnes aktivitespark	13 min
Mudo Stavern	4 min
Family Sports Club Langestrand	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kommandør Herbst gate 12, 3290 STAVERN
LARVIK kommune
gnr. 5001, bnr. 479, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 10.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1793 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MY4367

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thorbjørn Andersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk, og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Vi besitter solid fagkunnskap, og har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet Tømrer, Byggmester, Takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.
Har sertifikat for tilstandsanalyse bolig, verditaksering og reklamasjonsrapporter.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i et boligbygg fra 2003 og fremstår generelt med normal god standard og normalt godt vedlikehold. Innvendige overflater og tekniske installasjoner holder i hovedsak forventet standard ut fra alder og bruk, og det er ikke registrert alvorlige avvik med TG3 i rapporten.

Det er registrert enkelte forhold med TG2 (avvik som kan kreve tiltak), hovedsakelig knyttet til våtrom, varmtvannsbereder, mindre skader på kjøkkeninnredning samt forekomst av skjeggkre på badet. Badet fremstår funksjonelt, men det er registrert sprekker i fuger og silikonfuger i dusjsonen, samt mangelfull høydeforskjell mellom sluk og dørterskel etter dagens krav. Membran og slukløsning er fra byggeår, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse av membran. Det ble imidlertid ikke registrert fukt ved hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjoner.

Kjøkkeninnredningen holder normal standard, men det er registrert mindre skade på skapdør ved ventilatorskap.

Varmtvannsberederen er fra byggeår og har passert store deler av forventet levetid. I tillegg er strømtilkoblingen utført med støpsel i stikkontakt og ikke direkte tilkoblet via koblingsboks slik dagens forskrifter krever.

Det ble registrert skjeggkre på badet under befaringen. Skjeggkre er ikke kjent for å gjøre skade på bygningen, men kan oppleves som en ulempe og det anbefales oppfølging og eventuelle tiltak for bekjempelse.

Videre bemerkes at rekkverkshøyden på terrassen er lavere enn dagens krav, men forholdet utløser ikke krav om oppgradering etter dagens forskrift.

Samlet sett fremstår leiligheten som en normalt vedlikeholdt bolig med begrenset vedlikeholdsbehov på kort sikt. Det må likevel påregnes fremtidige oppgraderinger av særlig våtrom og varmtvannsbereder som følge av alder og normal slitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i et bygg som er reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning, Bygget har saltak tekket med taksteinsimiterte stålplater. Takrenner og nedløp i lakert stål.

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Leiligheten har malt isolert ytterdør mot fellesgang.
Døren er brann og lydklassifisert B30 og 35db.

Leiligheten har terrassedør med glassfelt.

Til leiligheten er det en 20 m2 terrasse med tilkomst fra stue.
Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Leilighetens innvendige overflater består av laminat, gulvbelegg og flis på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det en enkel vaskeservant, gulvmontert wc og opplegg for dusj.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vann og avløpsrøri plast.

Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

I leiligheten er det en luft til luft varmepumpe.

I leiligheten er det en 200 L VV bereder. VV berederen er fra byggeår.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming.
Varmepumpe.
Varmekabler i gulv på bad

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

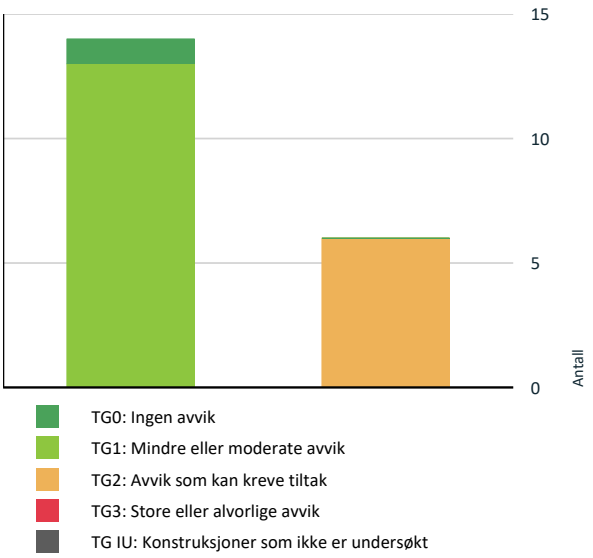
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger av leiligheten.
I tilfeller der hvor det ikke er fremlagt godkjente tegninger og kommunale opplysninger i fbm. salget vil det altid være en mulighet for at planløsningen ikke stemmer med godkjente tegninger, eller rommene ikke er godkjente til dagens bruk.

Tidligere eier opplyste ved forrige salg at leiligheten ble ombygget i 2009.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Skjeggkre.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2003

Standard
Leiligheten holder normal god standard

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt isolert ytterdør mot fellesgang.
Døren er brann og lydklassifisert B30 og 35db.



Inngangsdør med brann og lydklassifisering B30 og 35 db.

TG 1 Terrassedør.

Beskrivelse

Leiligheten har terrassedør med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Til leiligheten er det en 20 m2 terrasse med tilkomst fra stue. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leilighetens innvendige overflater består av laminat, gulvbelegg og flis på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

TG 2 Skjeggkre.

Beskrivelse

Det ble på befaringen registrert Skjeggkre på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble på befaringen registrert Skjeggkre på badet.

Skjeggkre trives, som sølvkre, på steder med høy luftfuktighet, men også i tørre deler av boligen. De er lyssky og ferdes derfor rundt på leting etter mat om natten. På dagtid skjuler de seg helst på små steder som er fuktigere enn ellers i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bekjempelse har vist seg å være komplisert. Mest sannsynlig vil en god opprydning og støvsuging redusere bestanden. Vi kan aldri garantere full bekjempelse, men for å oppnå best mulig resultat anbefaler vi at du tar kontakt.

Beste måte å løse problemet i blokker på er å behandle bygget mer helhetlig



Skjeggkre.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/wc med tilkomst fra gang.

Tilstandsrapport

I rommet er det en enkel vaskeservant, gulvmontert wc og opplegg for dusj.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør på bad er plassert i våtsone.
Det er sprekker i silicon i overgang mellom gulv og vegg.
Det er sprekk i fuger på vegg i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dør i våtsone bør beskyttes mot fukt, eventuelt byttes til fuktbestandig materiale, for å unngå risiko for fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjoner.

Sprekker i silikonfuge mellom gulv og vegg, samt sprekker i fuger på vegg i dusjsone, bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Malingsavskalling på dørlist



Sprekk i fuge i overgang gulv/vegg



Sprekk i fuger på vegg i dusjsone.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

Det er mindre lokalt fall til sluk i dusjsone en dagens krav. Dagens krav er 1:50. Gulv som er 10 mm nedsenket i dusjnisje har krav til 1:100 fall til sluk.

Det er for liten avstand mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Byggeteknisk forskrift krever at det minimun skal være 25mm høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør være minimun 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Dette for å sikre at lekkasjevann i rommet ikke renner ut over dørterskel, og for å tilfredstille dagens forskrift.

Begrenset lokalt fall til sluk i dusjsone vil kunne medføre at ikke alt bruksvann vil renner effektivt mot sluk, men kan bli liggende på gulvet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastflak i gulv. tttesjikt under fliser på gulv er utført med gulvbelegg.
Utførelsen av tettesjikt bak fliser på vegg er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran og alder sett opp mot statistisk forventet levetid for membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på slukløsningen og membran er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det en enkel vaskeservant, gulvmontert wc og opplegg for dusj.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Fuktmåling er foretatt nederst på vegg i skap i gang mot våtsone på bad.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe skade på overflate på skapdør til ventilatorskap. Ukjent årsak.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i skader på skapdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet skapdør bør utbedres eller skiftes for å opprettholde funksjon og estetikk på kjøkkenet.



Kjøkken



Skade på skapdør.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannrør i plast.





Vannfordelingsskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

I leiligheten er det en luft til luft varmepumpe.



Luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

I leiligheten er det en 200 L VV bereder.
VV berederen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VV berederen er over 20 år og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.

TG:2 settes med bakgrunn i at tilkobling av strøm til VV berederen ikke er i hht. dagens forskrift. Samt alder sett opp mot statistisk forventet levetid for VV bredere.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres forskriftsmessig, fast el-tilkobling av varmtvannsberederen via koblingsboks.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten, noe som kan medføre skade på bygningen og fare for personsikkerheten.

Tilstandsrapport



120 L VV bereder



Støpsel til VV bereder

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming.
Varmepumpe.
Varmekabler i gulv på bad

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskap

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.

⚠ Rekkverk på terrasse.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde terrasse 94 cm Dagens krav til rekkverk på terrasser er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Rekkverkshøyde på terrasse.

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.



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.

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)**
Etasje	42			42	20
SUM	**42**				**20**
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bod, bad, gang, soverom		

Kommentar

Leiligheten har en planløsning over et plan, med tilkomst fra felles gang.

Romfordeling
Stue/kjøkken 22,6 m2
Gang 6,1 m2
Soverom 8,3 m2
Bad 1,7 m2
Bod 2 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger av leiligheten.
I tilfeller der hvor det ikke er fremlagt godkjente tegninger og kommunale opplysninger i fbm. salget vil det altid være en mulighet for at planløsningen ikke stemmer med godkjente tegninger, eller rommene ikke er godkjente til dagens bruk.

Tidligere eier opplyste ved forrige salg at leiligheten ble ombygget i 2009.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	5001	479		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kommandør Herbst gate 12

Hjemmelshaver
Felde Ole Petter Kronstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse og terrasseblokker.
Leiligheten ligger i utkanten av Stavern sentrum, med alle sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Kommandør Herbst gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MY4367

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ole P Kronstad Felde	9578-5999-4-3089366	2026-05-04 17:38:11

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
4. mai 2026

Oppdragsnummer
17-0055/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kommandør Herbst gate 12, 3290 STAVERN

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Ole Petter Kronstad Felde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Ukjent
Forsikret i: LABO - gjennom felleskostnader i Sameiet Kommandørgaarden

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste at "ved overtakelse i 2021 at han byttet dusjarmatur til Celeste dusjsett i 2019. Byttet også vask og servantarmatur i samme år. Byttet toalett til Gustavsberg Nautic i 2021. Arbeidet ble opplyst utført av faglært rørlegger. Ut over dette er badet originalt fra byggeår." Undertegnede har ikke dokumentasjon eller verifisert disse detaljene.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste at under ombygging i 2009 av leiligheten, ble el-anlegg arbeidet med av en faglært elektriker

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke bruksendringer, men forrige eier opplyser at leiligheten ble bygget om i 2009.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Foreligger måling i salgsoppgaven fra 2021 fra Nordvik.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har "Husordensreglement" - retningslinjer som sameierne forholder seg til

---

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 17-0055/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ole P Kronstad Felde	**2026-05-04**

Identifikasjon

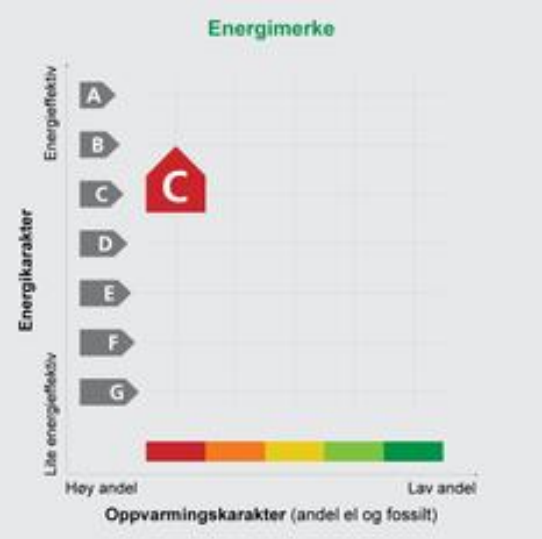
Ole P Kronstad Felde

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kommandør Herbst Gate 12
Postnr	3290
Sted	Stavern
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	5001
Bnr.	479
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1310730
Dato	10.09.2021



Innmeldt av	Sondre Henriksen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Sameiet Kommandørgaarden
Kommandør Herbst gate 12
3290 STAVERN

Vår ref.: 239/2
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Ole Petter Kronstad Felde

Fødselsdato eier: 17.08.1994

Organisasjonsnr: 890 432 492 **Seksjonsnr:** 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 407**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 741
Tilleggsytelser:	Canal-Digital	791
	Vaktmesteravgift	200
Måler:	Strøm Sameiet Kommandørgaarden: Strøm L12 (239 - 1)	675

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	15 665	Gjeld siste årsoppg.:	27 559
Klient ajourf. lån:	314 416	Klient gj. s. årsoppg.:	467 459

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 25102391228, Skagerrak Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 28.04.2026: 314 416
Andel av saldo: 15 666
Første termin/første avdrag: 27.12.2023 (siste termin 27.06.2029)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Johan Henrik Riiser
Adresse:	Ohlselia 8 C
Postnr/-sted:	3290 STAVERN
Telefon:	Mob.: 48402351
E-post:	kommandorgaarden@mittlabo.no
Webside:	labo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	27 559	Andre inntekter:	95
Annen formue:	6 382	Utgifter:	1 632		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	5001/479 - seksjon:2
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.07.2017
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Seksjon 2

Sameiet Kommandørgaarden	**Vår ref.:**	239/2	**Fødselsdato eier:**	17.08.1994
Kommandør Herbst gate 12	**Type:**	Eierseksjonssameie		
3290 STAVERN	**Eiere:**	Ole Petter Kronstad Felde		
Organisasjonsnr: 890 432 492				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

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

Sted:_____ **Dato:**_____

_____

Ole Petter Kronstad Felde

Andelseiers underskrift

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kommandørgaarden:

torsdag 27.11.2025, 18:00 i fellesrommet.

Til behandling

1 Konstituering
1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av møtereferent
1.3 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møteleder og møtereferent
1.4 Godkjenne innkalling og saksliste
2 Valg av leder

1. Konstituering

Velkommen til ekstraordinært årsmøte.

1.1 Til stede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Valg av leder

Da leder dessverre har gått bort må det velges ny leder for hans gjenværende periode våren 2027, eventuelt frem til ordinært årsmøte våren 2026.

Det har kommet inn forslag til ny leder: Johan Henrik Riiser.
Riiser kjenner godt til sameiet da han tidligere har vært styremedlem. Riiser stiller på ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:

FULLMAKT

Jeg gir herved.....
fullmakt til å representere meg på sameiets ekstraordinære årsmøte.

Navn:
.....

Adresse:
.....

Stavern, ...

.....
underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kommandørgaarden tirsdag 21.04.2026 kl. 17:00 - i fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte: 14
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 8
Totalt antall stemmeberettigede: 8

Fra LABO: Vibeke Knutsen.

Vedtak:
Årsmøtet er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Johan Henrik Riiser.

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:
Til møtereferent ble valgt: Vibeke Knutsen.

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble valgt: Reidar Haugene og Per Lømo.

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Vedtak:
Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlem for 2 år

Trond Erik Hansen ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

Vedtak:
Trond Erik Hansen ble gjenvalgt for 2 år.

4.2 Valg av varamedlem for 1 år

Per Lømo er på valg.

Vedtak:
Per Lømo ble gjenvalgt for 1 år.

4.3 Valg av valgkomite for 1 år

Reidar Haugene og Johan Henrik Riiser er på valg.

Vedtak:
Til valgkomité ble valgt: Reidar Haugene og Cathrine Søberg ble valgt for 1 år.

5. Godtgjørelse

Vedtak:
Årsmøtet vedtok kr. 25.000,- i honorar som styret fordeler internt.

6. Vedtektsendring pkt. 2-1 (2) Korttidsutleie

Loven har som hovedregel at det tillates korttidsutleie i inntil 90 døgn årlig. Men sameiet (årsmøtet) kan vedta avvikende regler innenfor handlingsrommet 60 – 120 døgn. Ønsker sameiet minst mulig korttidsutleie kan grensen settes på 60 døgn, ønskes det større mulighet til korttidsutleie kan grensen settes til 120 døgn.

Foreslår følgende ny bestemmelse i vedtektene pkt. 2-1 (2) – antall døgn i forslaget må styret vurdere:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Vedtak:
Vedtektene pkt. 2-1 (2) endres og får følgende ordlyd:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Møtet hevet kl. 17.32

Protokoll for Sameiet Kommandørgaarden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johan Henrik Riiser (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Vibeke Knutsen (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Reidar Haugene (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Per Lømo (sign.)	23.04.2026

HUSORDENSREGLER FOR KOMMANDØRGÅRDEN BOLIGSAMEIE.
(Vedtatt p årsmøtet 31.05.2022)

Ordensreglene for Kommandørgården boligsameie har som formål å bidra til trivsel og gode forhold i sameiet og mellom naboene.

Styret har fullmakt til å påse at ordensregler overholdes og eventuelt å påtale overtredelser.

A. Generelle ordensregler.

1. Det skal være ro i boenhetene mellom kl. 23.00 og 07.00.
2. Støyende håndverksarbeid kan skje i tiden 07.00 – 20.00 på hverdager og på lørdager i tiden 09.00 – 16.00
3. Dør til fellesareal skal til enhver tid være låst.
4. Tøy eller lignende må ikke henge til allmenn sjenanse
5. Banking og risting av tepper må ikke skje fra vinduer eller over rekkverk dersom det er til sjenanse.
6. Blomsterkasser skal monteres forsvarlig, løse gjenstander må ikke plasseres på terrassens rekkverk.
7. Bruk av kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt i sameiet. Ved grilling på terrasse må alle forhåndsregler tas slik at brann ikke oppstår og at naboer minst mulig sjeneres av røyk og os. Gassbeholdere skal oppbevares i henhold til gjeldene forskrifter.
8. Plenen må brukes med forsiktighet, og det må vernes om beplantningen.
9. Det er i utgangspunktet ikke tillatt med husdyr i sameiet. Styret kan likevel gi sameier anledning til dyrehold dersom to vilkår er oppfylt:
   a) At det er gode grunner til at man ønsker eller trenger å ha husdyr.
   b) At dyret ikke er til sjenanse for andre sameiere.
10. De av sameierne som har husdyr, må se til at sandkasser, plener og øvrige fellesområder ikke tilgrises eller skades. Innenfor fellesområdet skal husdyrene holdes i bånd.
11. Matavfall, restavfall, plast og papir skal kildesorteres. Matavfall og restavfall må pakkes godt inn.

B. Bygningsmasse og fellesareal.

1. Forandring av bygningsfasader krever forhåndssøknad og skriftlig samtykke fra styret. Med forandring menes også skifte av vinduer, montering av varmepumper og lignende.
2. All installasjon på sameiets fellesareal skal godkjennes av styret, herunder boder og øvrige faste installasjoner.
3. Markiser må være tilnærmet like, p.t. markisetype design 951/92 fra Sandatex
4. Grunnet faren for økt brann og røyktilløp dersom brann oppstår er det ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander som hindrer framkommelighet ved brann eller som gir økt brannfare.
5. Felling og beskjæring av trær i fellesarealet tillates kun etter godkjenning av styret. Sameiets styre er pålagt å følge gjeldene lover og regler i Larvik kommune vedr. beskjæring av trær.
6. Garsajeport og adkomstdører skal til enhver tid være lukket og låst.

C. Parkering-bilkjøring og fellesgarasjer.

1. Biler tilhørende sameierne skal parkeres i garasjen.
2. Markerte parkeringsplasser ute er beregnet til gjesteparkering. Tomgangskjøring er ikke tillatt.
3. Garasjene skal ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som er i strid med forsikringsvilkår og gjeldene forskrifter. Bildekk og sykler kan oppbevares på parkeringsplassen i garasjen.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kommandørgaarden

(org. nr. 890 432 492)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 21. april 2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Kommandørgaarden. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 31. mars 2003. Sameiet er reseksjonert ved begjæring tinglyst 26. januar 2009.

Sameiebrøkene er i alt vesentlig fastsatt på grunnlag av forholdet mellom bruksenhetenes hoveddelers bruksareal (BRA), dvs. for boligseksjonene med eksklusive balkonger og tilleggsdeler. Sameiebrøken for hver enkelt seksjon – samt deres hoved- og tilleggsdeler – fremgår av seksjonerings- og reseksjoneringsbegjæringene.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet Kommandørgarden er et kombinert sameie som består av 15 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 5001 bnr. 479 i Larvik kommune.

De vesentligste forhold mellom næringsseksjonen og de 15 boligseksjoner ble i den forbindelse regulert i avtale datert 28. juni 2002, tinglyst 3. februar 2003.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Boligseksjonene er tillagt hver sin biloppstillingsplass og bod i garasjebygget, samt sine balkonger som tilleggsdeler. Næringsseksjonen (seksjon nr. 1) er tillagt to frittstående bygg og utomhus areal (adkomst og parkeringsareal) som tilleggsdeler.

Boligseksjonene har felles, eksklusiv rådighet over samtlige innvendige fellesarealer. Det samme er tilfelle også for fellesarealene utomhus benevnt i reguleringsplanen som F1, F2, F3 og F6. Seksjon nr. 1 skal likevel kunne disponere fem merkede parkeringsplasser på områdene F3 og F6 til ansatte. Næringsseksjonen skal også ha rett til å benytte parkeringsarealet på F2 for av- og pålessing av varer, samt rett til adkomst til lagerbygget.

Fellesarealet S1 disponeres av alle seksjonseierne i fellesskap.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene (med de begrensninger som fremgår av pkt. 1.2) til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(6) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten til enhver tid har røykvarsler og brannslukningsapparat og at dette er i forskriftsmessig stand. Røykvarslere og brannslukningsapparat kan ikke fjernes fra bruksenheten. Det innebærer vesentlig mislighold ikke å overholde bestemmelser i sameiets branninstruks.

3-2 Ladepunkt for elbil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass. Se pkt. 5-1 for utfyllende bestemmelser om fordeling av ansvar mellom næringsseksjonen og boligseksjonene.

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

(4) Seksjonseier skal vedlikeholde innvending del av balkong samt rekkverk som hører til vedkommende seksjon.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren

omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlemmer. Valget bør – dersom det fremkommer ønske om det – innrettes slik at også næringsseksjonen er representert i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme. Næringsseksjonen har ti stemmer.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

Utskriftsdato: 29.04.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	5001	**Bruksnr.**	479	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Kommandør Herbst gate 12, 3290 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Annen forretningsbygning Ferdigattest 2003	2003	40 m^2	1	☒
		m^2		☐
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 30.04.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	5001	**Bruksnr.**	479	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Kommandør Herbst gate 12, 3290 STAVERN								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	☒	☐
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.	0,-	
For termin:		
Kommentarer:		

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 28.04.2026

Larvik kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	5001	**Bruksnr.**	479	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Kommandør Herbst gate 12, 3290 STAVERN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 544,36 kr
Renovasjon	3 192,24 kr
Vann	3 750,92 kr
Sum	**13 487,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Målt Vann	25%	19.5 m^3	19.80	1/1	0 %	386,10 kr	386,10 kr
Målt Avløp	25%	19.5 m^3	23.96	1/1	0 %	467,27 kr	467,27 kr
Målt vann	15%	19.5 m^3	18.22	1/1	0 %	355,21 kr	355,21 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	927,27 kr
Forskudd vann	15%	39 m^3	20.11	1/1	0 %	784,43 kr	261,46 kr
Fradrag vann	15%	-24.5 m^3	18.22	1/1	0 %	-446,29 kr	-446,29 kr
Målt avløp	15%	19.5 m^3	22.05	1/1	0 %	429,89 kr	429,89 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	1 746,85 kr
Forskudd avløp	15%	39 m^3	23.17	1/1	0 %	903,73 kr	301,25 kr
Fradrag avløp	15%	-24.5 m^3	22.05	1/1	0 %	-540,12 kr	-540,13 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag Vann	25%	-24.5 m^3	19.80	1/1	0 %	-485,10 kr	-485,10 kr
Fradrag Avløp	25%	-24.5 m^3	23.96	1/1	0 %	-587,09 kr	-587,10 kr
Mat/plast/papp felles	25%	1 stk	2006.25	1/1	0 %	2 006,25 kr	668,75 kr
Restavfall 660l,felles	25%	3 stk	7720.00	1/15	0 %	1 544,00 kr	514,65 kr
					Sum	**12 840,68 kr**	**4 000,08 kr**

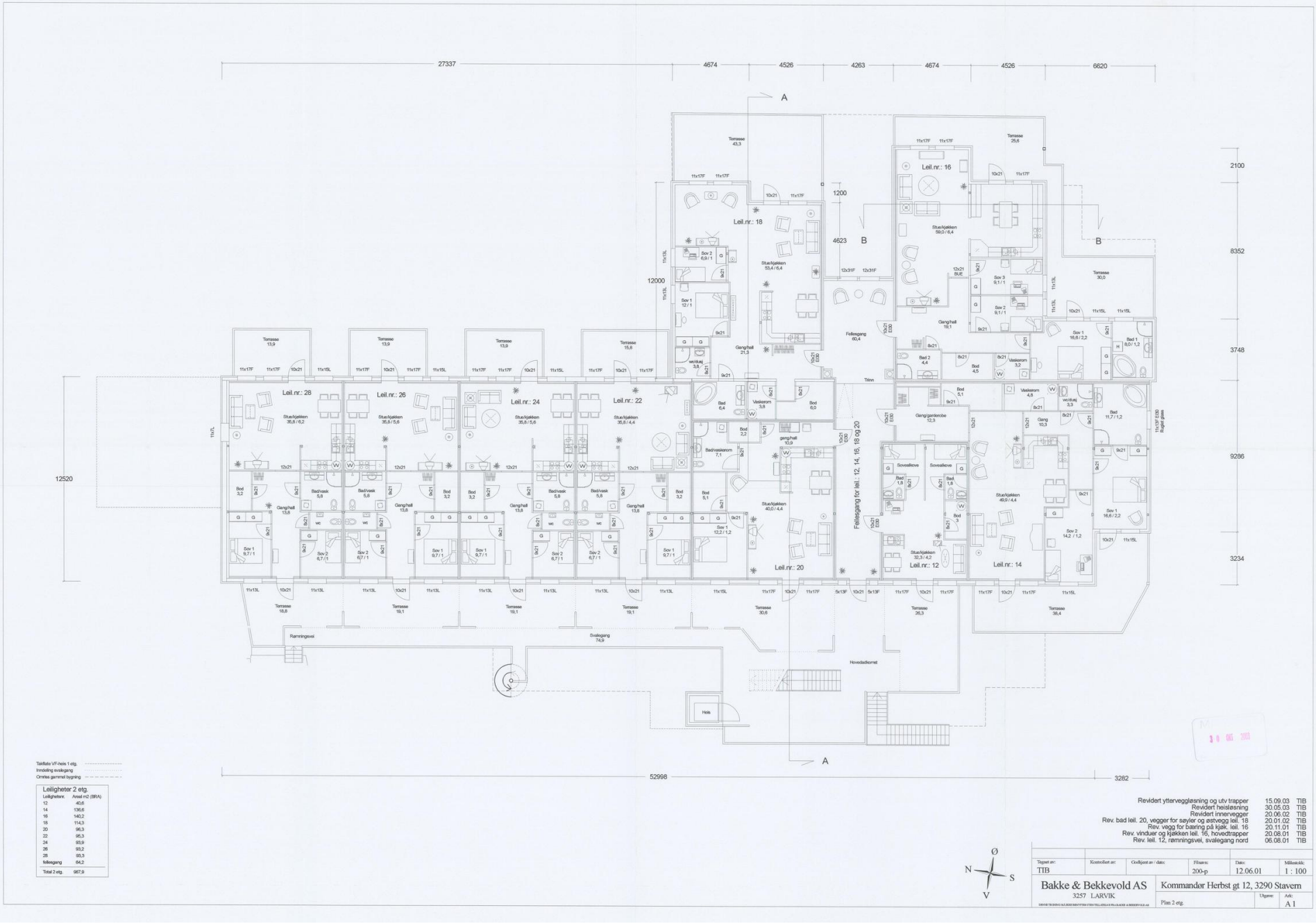
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Leiligheter 2 etg.

Leilighetsnr.	Areal m2 (BRA)
12	40,6
14	136,6
16	140,2
18	114,3
20	96,3
22	95,3
24	93,9
26	93,2
28	93,3
fellesgang	84,2
Total 2 etg.	967,9

Revidert ytterveggløsning og utv trapper 15.09.03 TIB
Revidert heisløsning 30.05.03 TIB
Revidert innervegger 20.06.02 TIB
Rev. bad leil. 20, vegger for søyler og østvegg leil. 16 20.01.02 TIB
Rev. vegg for bæring på kjøk. leil. 16 20.11.01 TIB
Rev. vinduer og kjøkken leil. 16, hovedtrapper 20.08.01 TIB
Rev. leil. 12, rømningsvei, svalegang nord 06.08.01 TIB

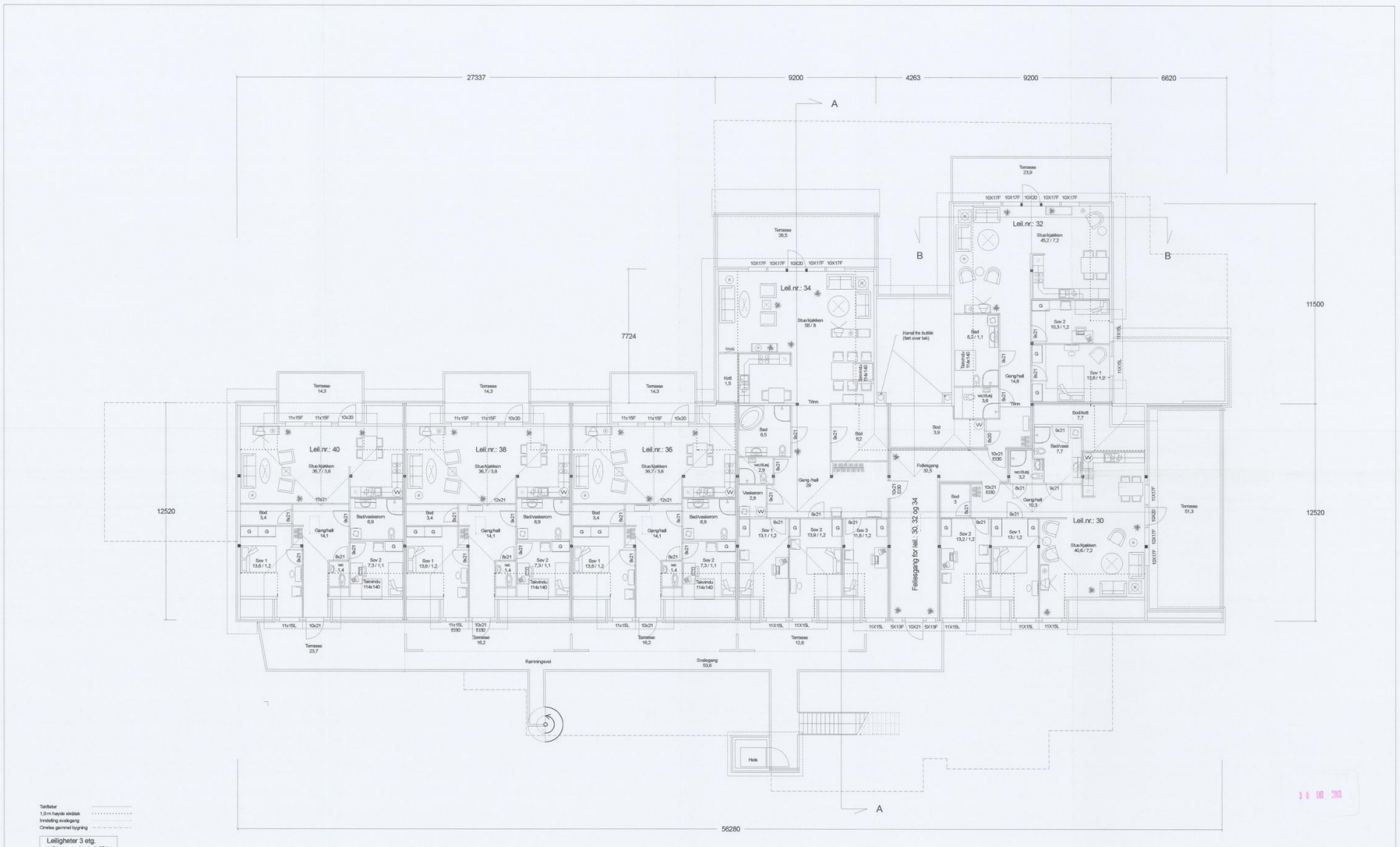
Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent av / dato:	Filnavn:	Dato:	Målestokk:
TIB			200-p	12.06.01	1 : 100

Bakke & Bekkevold AS
3257 LARVIK

Kommandør Herbst gt 12, 3290 Stavern

Plan 2 etg.

Utgave: Ark: A1



Leiligheter 3 etg.	
Leilighetsnr.	Areal m2 (BRA)
30	101,5
32	102,6
34	153,8
36	86,5
38	86,5
40	86,5
Fellesgang	32,5
Total 3 etg.	649,9

Revidert trapp	15.09.03 TIB
Revidert bod/kott i leilighet 30 samt heishus	30.05.03 TIB
Revidert innervegger	20.06.02 TIB
Rev. flnavn	20.11.01 TIB
Rev. hovedtrapp	20.08.01 TIB
Rev. østvegg leil. 34, rømningsvei, svalegang nord	06.06.01 TIB

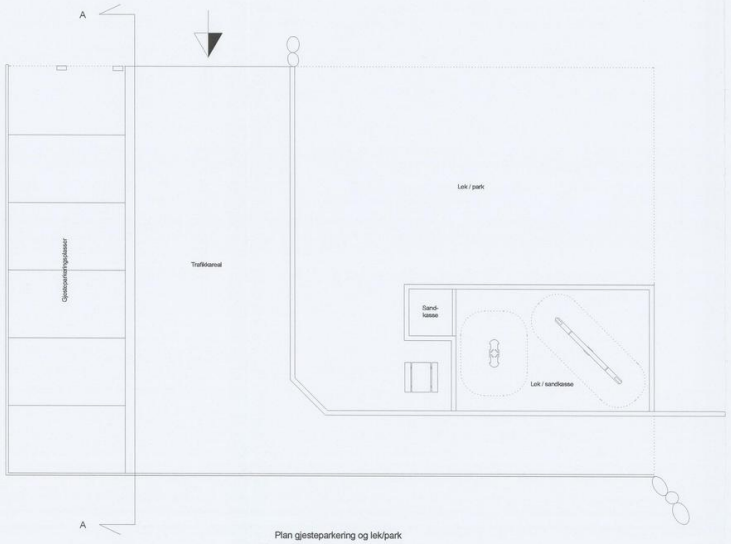
Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent av / dato:	Filnavn:	Dato:	Målestokk:
TIB			300-p	12.06.01	1 : 100

Bakke & Bekkevold AS
3257 LARVIK

Kommandør Herbst gt 12, 3290 Stavern

Plan 3 etg.

Utgave: Ark: A 1



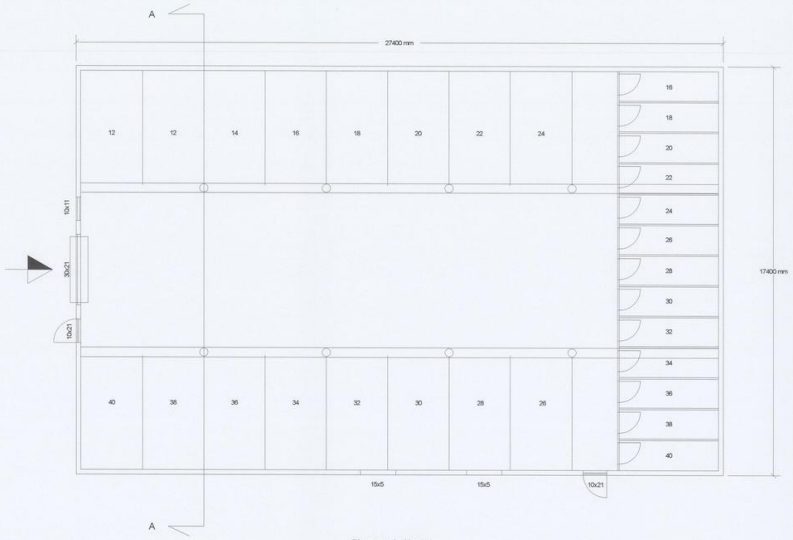
Plan gjesteparkering og lek/park



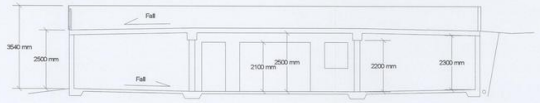
Fasade syd



Fasade øst



Plan garasje / boder



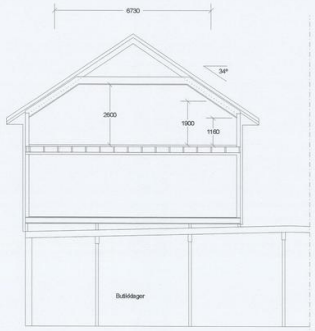
Snitt A - A

MOTTATT
30 OKT 2003

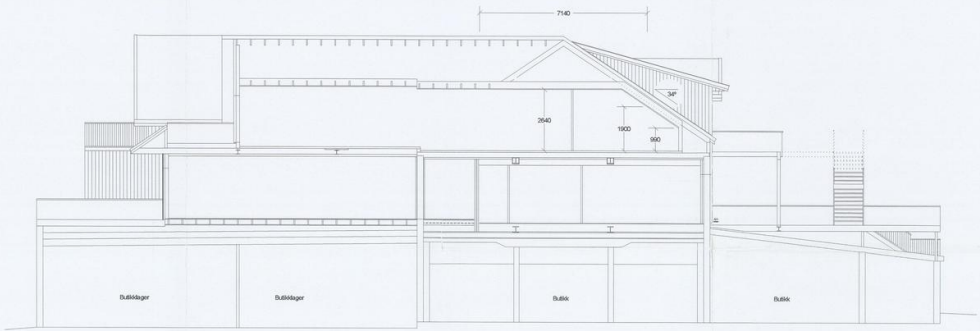
Fjernet tak over port	15.09.03 TIB
Rev. lekeplass og parkareal	01.04.03 TIB
Revidert tak over porter og dør	20.06.02 TIB
Rev. fjernet 2 stk åpninger på østvegg	20.08.01 TIB

Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent av / dato:	Filnavn:	Dato:	Målestokk:
TIB			500-pst	12.06.01	1 : 100

Bakke & Bekkevold AS 3257 LARVIK	Kommandør Herbst gt 12, 3290 Stavern	
	Plan, snitt og fasader garasje	Utgave: / Ark: A 1



Snitt B-B



Snitt A-A

MOT
30 06 2003

Revidert romhøyder. Teknisk rom egen tegning.	15.09.03	TIB
Revidert høyder bjelkelag	20.06.02	TIB
Rev. løftet ståldrager 2 etg bjelkelag	20.11.01	TIB
Rev. plassering ståldrager, trapper, østvegg leil. 18, bjelkelag/bæring vinkel	20.08.01	TIB
Rev. teknisk rom	06.08.01	TIB

Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent av / dato:	Filnavn:	Dato:	Målestokk:
TIB			001-sp	12.06.01	1 : 100

Bakke & Bekkevold AS 3257 LARVIK	Kommandør Herbst gt 12, 3290 Stavern	
	Snitt A-A og B-B	Utgave: / Ark: A 1



Fasade vest



Fasade syd



Fasade øst



Fasade nord

Revidert dører / heis /søyler / svalegang	15.09.03	TIB
Revidert trapper	30.07.03	TIB
Revidert heis	20.05.03	TIB
Revidert takfot	20.06.02	TIB
Rev. vinduer østvegg leil. 18	20.01.02	TIB
Rev. vinduer leil. 16, rømningsvei, hovedtrapper, østvegg leil. 18	20.08.01	TIB

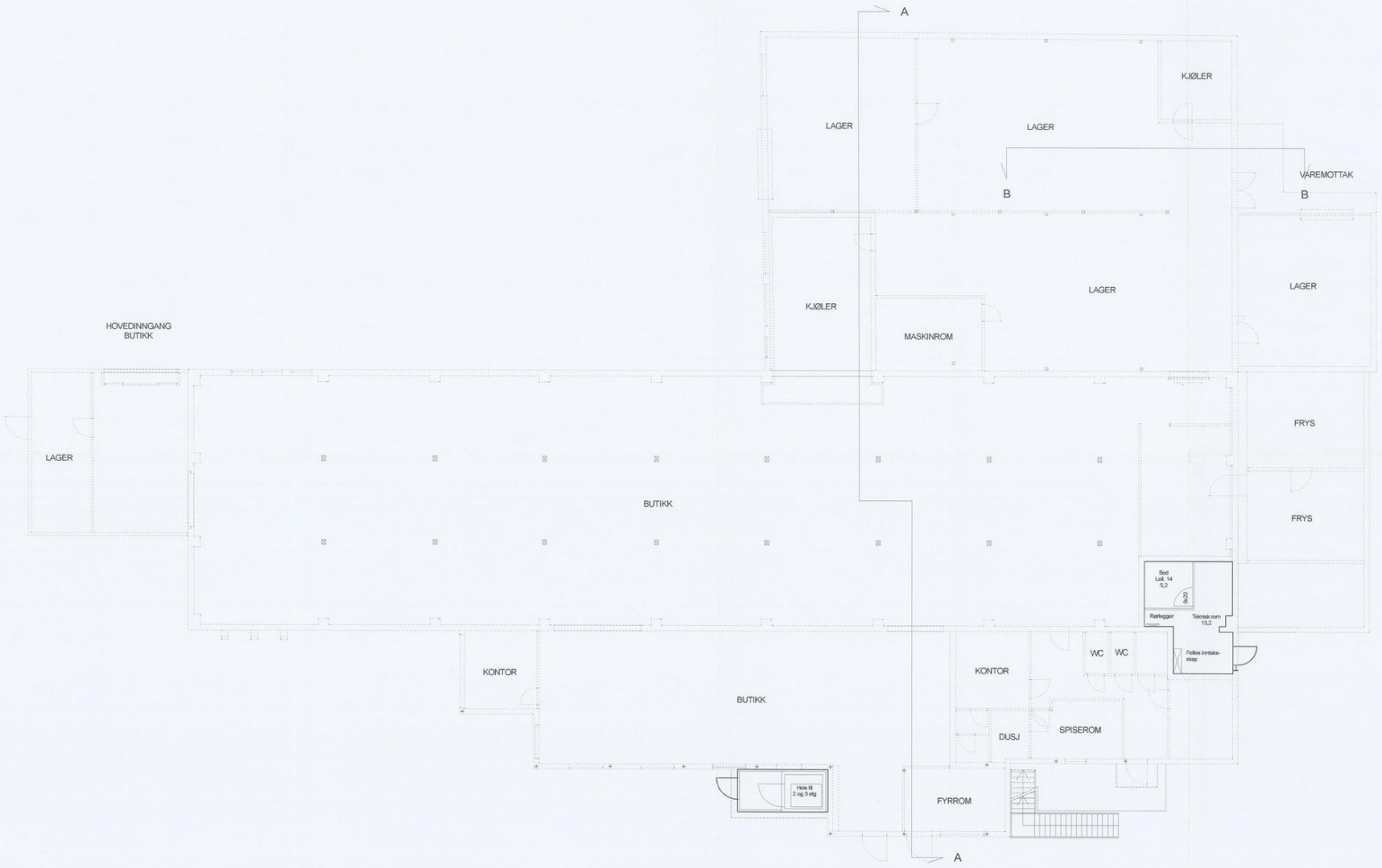
Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent av/dato:	Filnavn:	Dato:	Målestokk:
TIB			100-f	12.06.01	1:200

Bakke & Bekkevold AS
3257 LARVIK

Kommandør Herbsts g 12, 3290 Stavern

Fasader

Utgave:	Ark:
1	A1e



Revidert heis og trapp 15.09.03 TIB
Revidert teknisk rom 20.06.02 TIB
Rev. dør i lager 20.11.01 TIB

Ø
N S
V

Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent av / dato:	Filnavn:	Dato:	Målestokk:
TIB			000-p-hst	20.08.01	1 : 100

Bakke & Bekkevold AS
3257 LARVIK

Kommandør Herbst gt 12, 3290 Stavern

Heis, trapp og teknisk rom i 1 etg.

Utgave: Ark: A 1



Fasade vest



Fasade syd



Fasade øst



Fasade nord

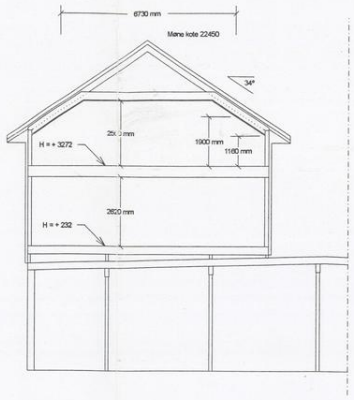
LARVIK KOMMUNE
1 2 JUN
2001 /0753

D1

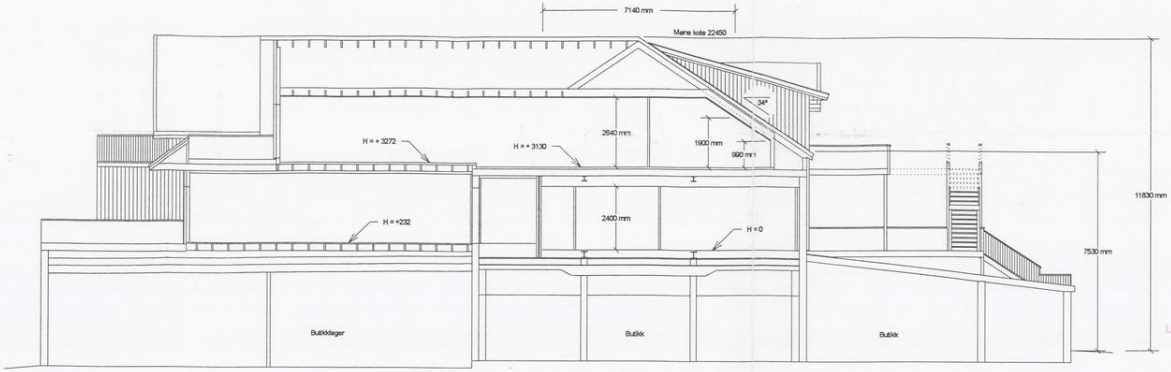
Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent av/dato:	Filnavn:	Dato:	Målestokk:
TIB			100-f	12.06.01	1:200

Bakke & Bekkevold AS 3257 LARVIK	Kommandør Herbsts g 12, 3290 Stavern	Utgave:	Ark:
	Fasader	1	A1e

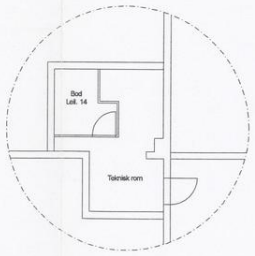
DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BAKKE & BEKKEVOLD AS



Snitt B-B



Snitt A-A



Detalj A, bod og teknisk rom i syd-vestre hjørne av hovedbygg (1 etasje)

D2

Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent av / dato:	Filnavn:	Dato:	Målestokk:
TIB			001-sp	12.06.01	1 : 100

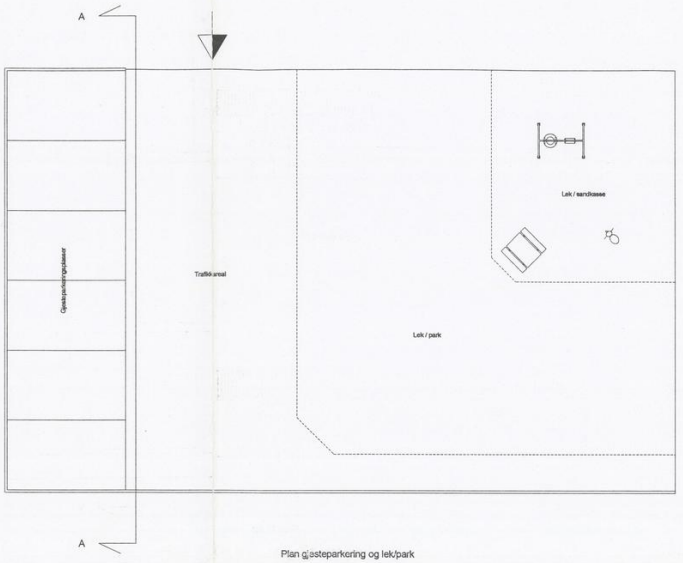
Bakke & Bekkevold AS
3257 LARVIK

Kommandør Herbsts g 12, 3290 Stavern

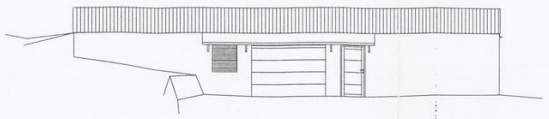
Snitt A-A og B-B, boder/teknisk rom

Utgave: 1

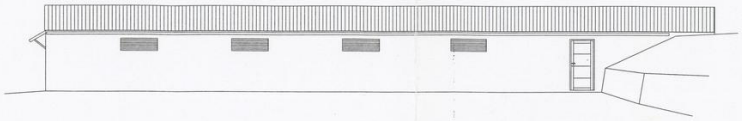
Arkt: A 1e



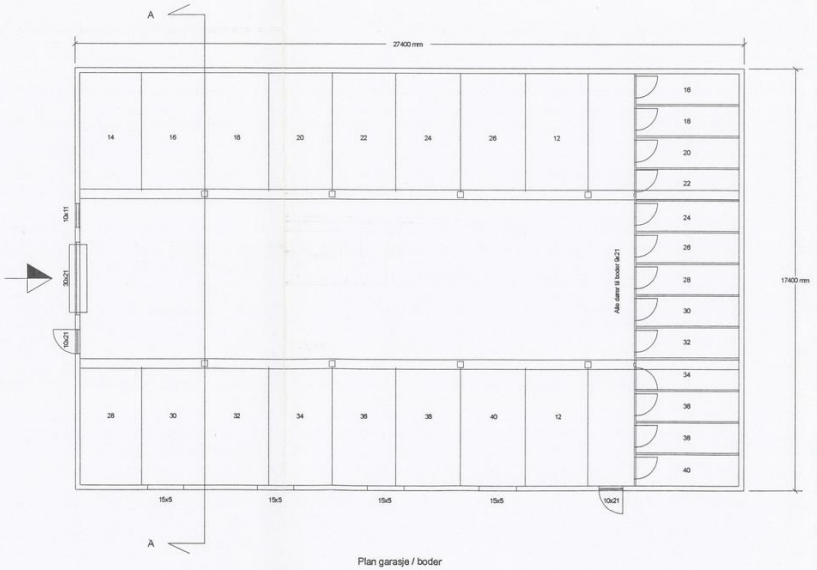
Plan gjesteparkering og lek/park



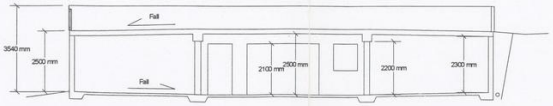
Fasade syd



Fasade øst



Plan garasje / boder



Snitt A - A

PLANUTVALGET I LARVIK
2001 /0670
LARVIK KOMMUNE

D3

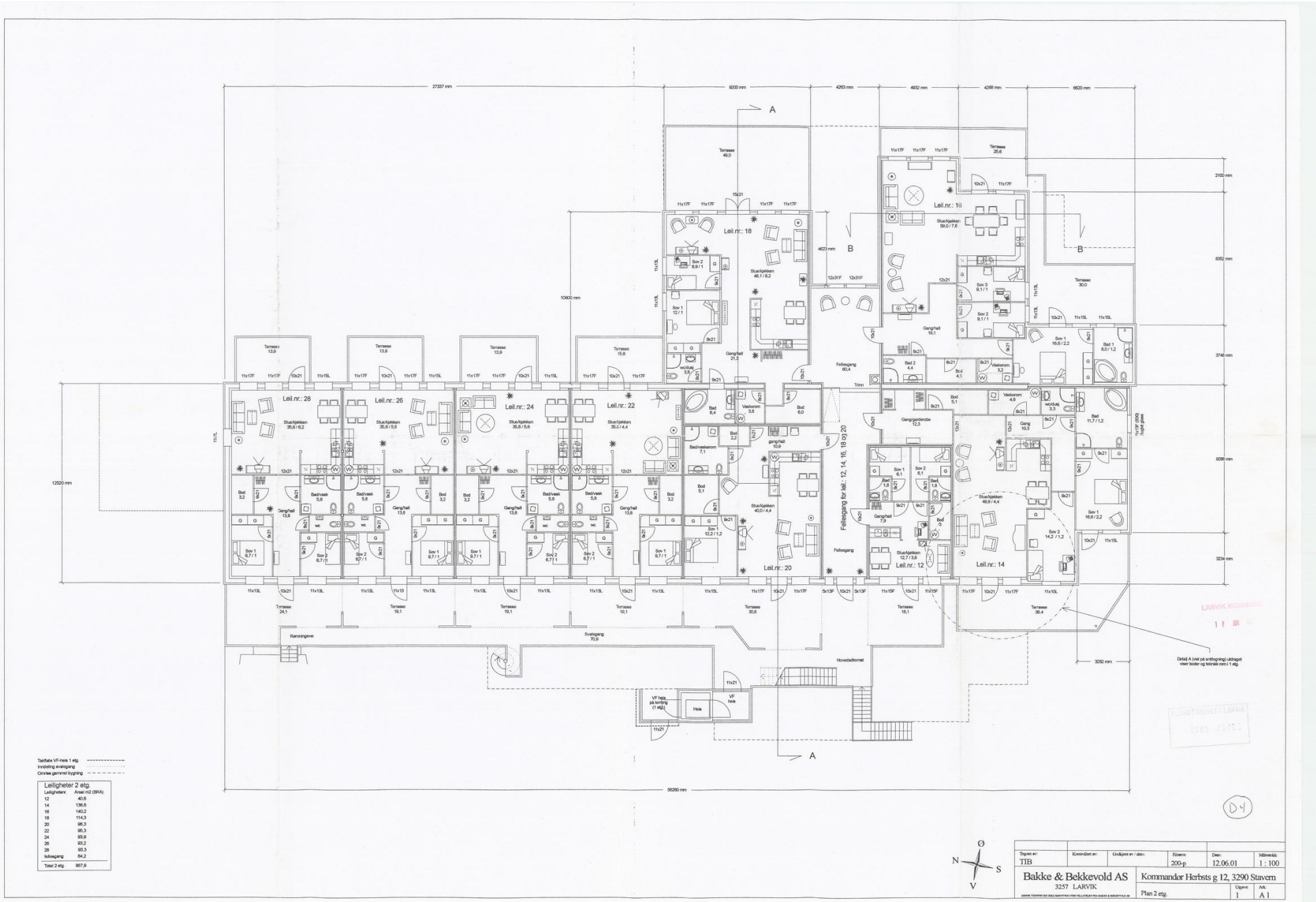
Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent av / dato:	Filnavn:	Dato:	Målestokk:
TIB			500-psf	12.06.01	1 : 100

Bakke & Bekkevold AS
3257 LARVIK

Kommandør Herbsts g 12, 3290 Stavern

Plan, snitt og fasader garasje

Utgave:	Ark:
1	A 1



Taktatte VF-heis 1 etg.
Inndeling svalegang
Omriss gammel bygning

Leiligheter 2 etg.

Leilighetsnr.	Areal m2 (BRA)
12	40,6
14	136,6
16	140,2
18	114,3
20	96,3
22	95,3
24	93,9
26	93,2
28	93,3
fellesgang	64,2
Total 2 etg.	967,9

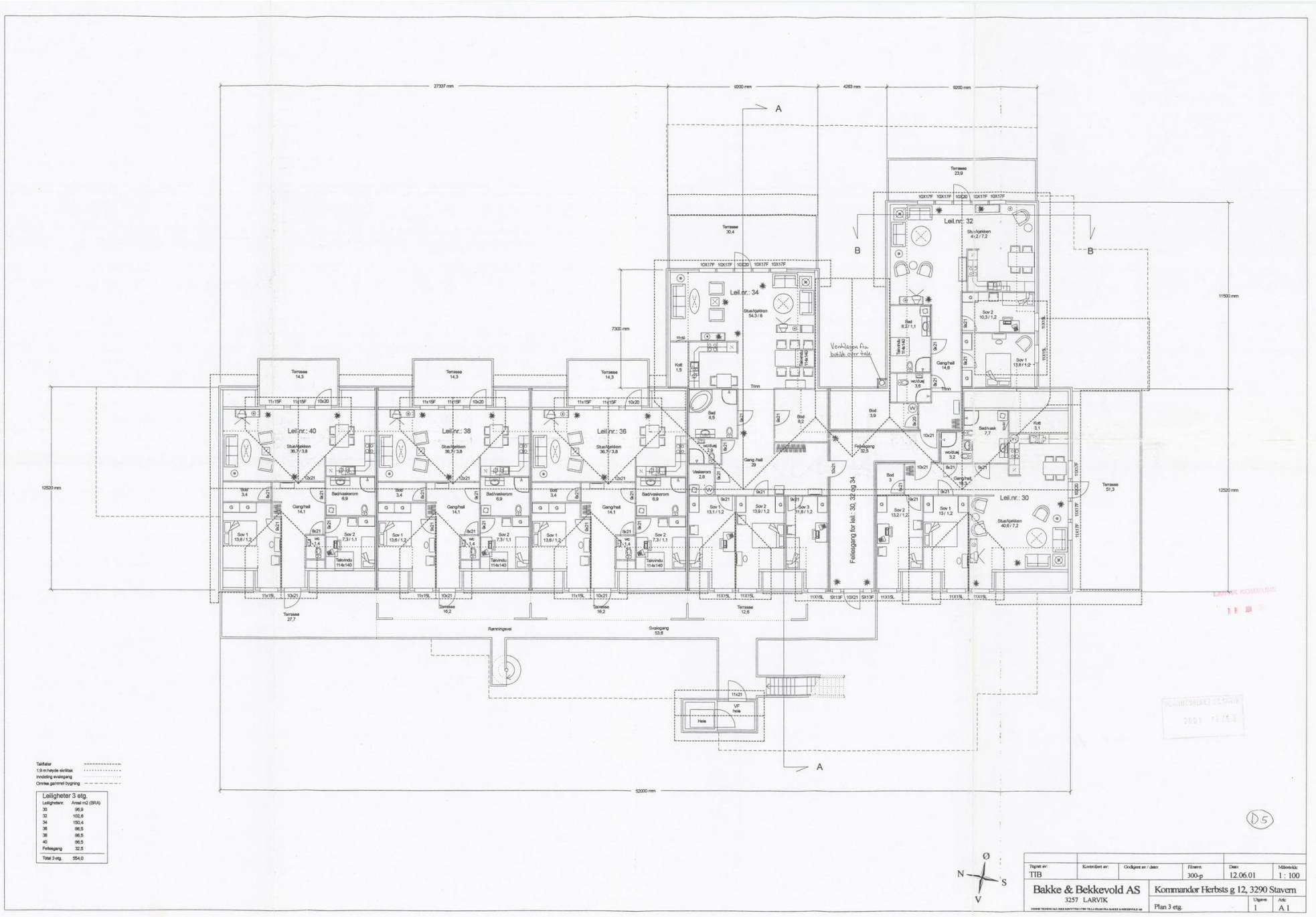
Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent av / dato:	Filnavn:	Dato:	Målestokk:
TIB			200-p	12.06.01	1 : 100

Bakke & Bekkevold AS
3257 LARVIK

Kommandør Herbsts g 12, 3290 Stavern

Plan 2 etg.

Utgave: 1 | Ark: A 1


27337 mm
9200 mm
4263 mm
9200 mm
52000 mm
12520 mm
11500 mm
7300 mm
A
B
Leil.nr.: 40
Leil.nr.: 38
Leil.nr.: 36
Leil.nr.: 34
Leil.nr.: 32
Leil.nr.: 30
Fellesgang for leil.: 30, 32 og 34
Vemhjørn fra trukke over tak
Terrasse 14,3
Terrasse 30,4
Terrasse 23,9
Terrasse 27,7
Terrasse 16,2
Terrasse 18,2
Terrasse 12,6
Terrasse 51,3
Ramningsvei
Svalegang 53,8
Heis
Taktator
1,9 m høyde skriftak
Innbeiing svalegang
Omriss gammel bygning
Leiligheter 3 etg.
Leilighetsnr: Areal m2 (BRA)
30 96,9
32 102,6
34 100,4
36 86,5
38 86,5
40 86,5
Fellesgang 32,5
Total 3 etg. 554,0
N
Ø
S
V
Tegnet av: TTB
Kontrollert av:
Godkjent av / dato:
Filnavn: 300-p
Dato: 12.06.01
Målestokk: 1 : 100
Bakke & Bekkevold AS
3257 LARVIK
Kommandør Herbsts g 12, 3290 Stavern
Plan 3 etg.
Utgave: 1
Arkt: A 1
D5

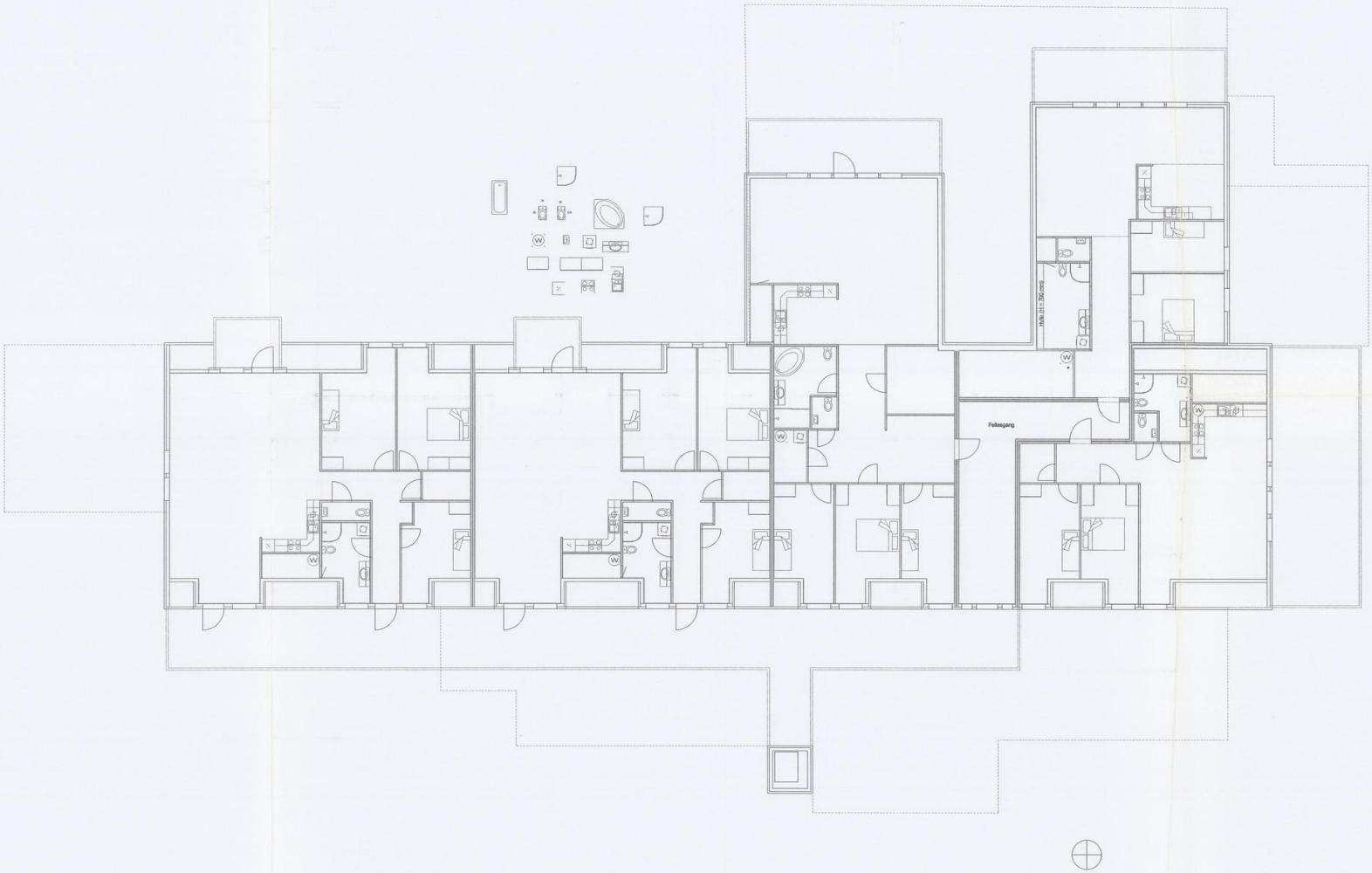








FORELØPIG TAB



FORELØPIG

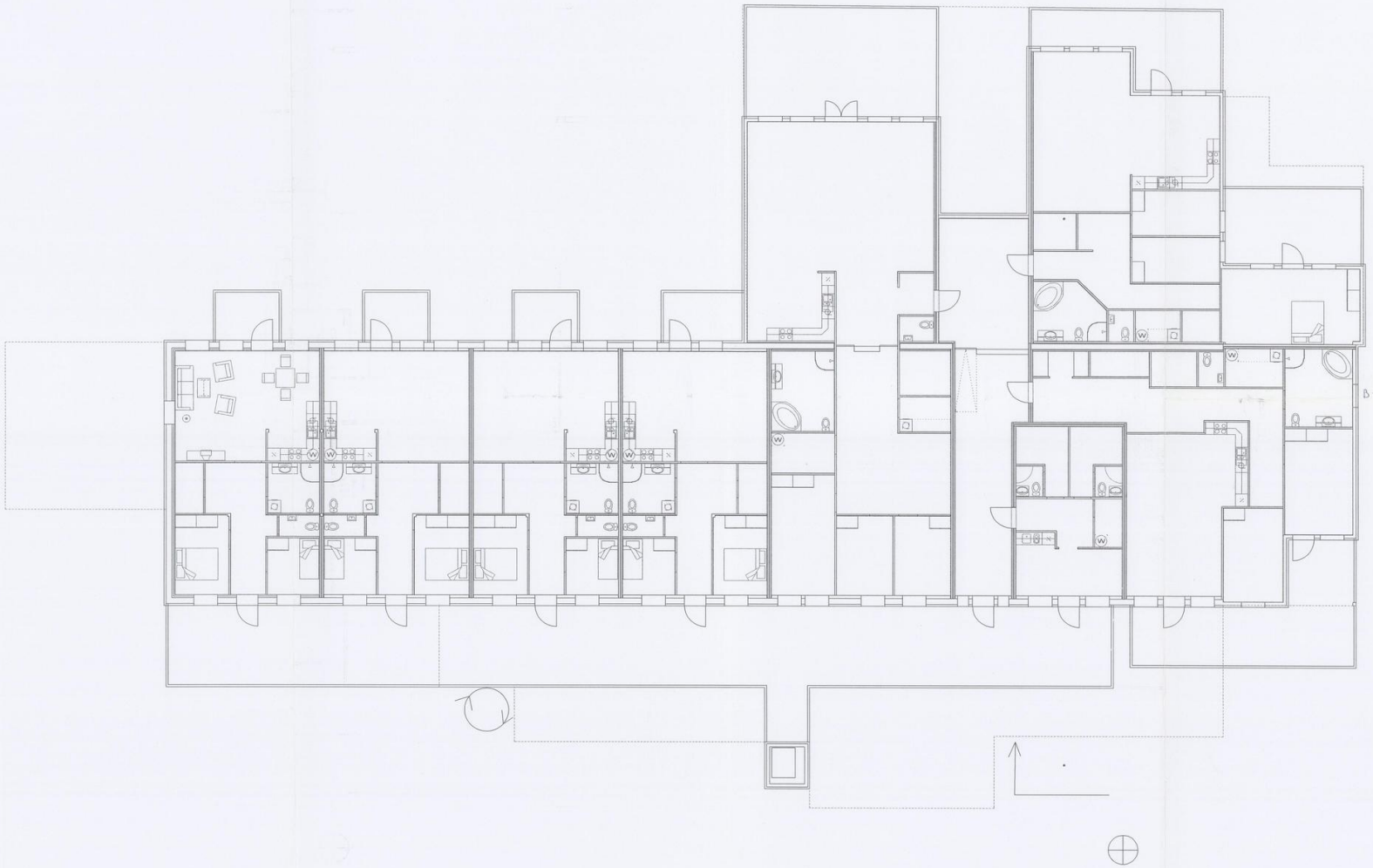
Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent av / dato:	Filnavn:	Dato:	Målestokk:
TIB				04.04.01	1 : 100

Bakke & Bekkevold AS
3257 LARVIK

Kommandør Herbsts g 12, 3290 Stavern

Skisse plan 3 etg. (foreløpig)

Utgave:	Ark:
1	A 1



FORELØPIG

Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent av / dato:	Filnavn:	Dato:	Målestokk:
TIB				04.04.01	1 : 100

Bakke & Bekkevold AS
3257 LARVIK

Kommandør Herbsts g 12, 3290 Stavern

Skisse plan 2 etg. (foreløpig)

Utgave:	Ark:
1	A 1

LARVIK KOMMUNE
Plan og byggesak,
Feyersgate 7,
3256 LARVIK

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr
01/01064	45800/03

Eiendom/byggested: Kommandør Herbstgt 12, 3290 STAVERN

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
5001	479		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Bakke og Bekkevold AS Karlsrogt. 1e 3257 LARVIK	Bakke og Bekkevold AS Karlsrogt. 1e 3257 LARVIK

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	tillatelse etter søknad	15.06.01

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Påbygg / ombygging – 15 leiligheter i 2 og 3 etasje og garasje

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Plan- og byggesak	10.07.01 og 06.09.01	670/01 og 763/01

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
	Bakke & Bekkevold, VVS huset Pedersen

Merknader

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/Underskrift
Larvik	10.12.03	Agnete Bottolfsen

Kopi til

LARVIK KOMMUNE
Plan og byggesak,
Feyersgate 7,
3256 LARVIK

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr
01/01064	45811/03

Eiendom/byggested
Kommandør Herbstgt 12, 3290 STAVERN

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
5001	479		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Bakke og Bekkevold AS Karlsrogt. 1e 3257 LARVIK	Bakke og Bekkevold AS Karlsrogt. 1e 3257 LARVIK

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	tillatelse etter søknad	19.12.02

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Innstillasjon av løfteplatform i Kommandørgården i forbindelse med ombygging / påbygging

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Plan- og byggesak	20.02.03	0124/03

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
	TKS Heis Kverneland AS

Merknader

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Larvik	10.12.03	Agnete Sørensen

Kopi til

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
5001	479				

Adresse: KOMMANDØR HERBSTS GT 12-40 | Postnr: 3290 | Poststed: STAVERN

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	-	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: BAKKE & BEKKEVOLD AS

Dato: 24.11.03 | Underskrift: Thor Inge Bakke

Gjentas med blokkbokstaver: THOR INGE BAKKE

LARVIK KOMMUNE
SENTRALARKIV, FEVERSGT. 7
01/1064
44021/03
52
ABØ
25 NOV 2003
5001/479

© NBR nr 5167 Juli-2003

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. | Side / av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	5001	479				

Adresse: KOMMANDOR HERBSGT. 12 | Postnr. 3290 | Poststed STAVERN

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☒ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	- 3	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver: BAKKE OG BEKKEVOLL AS

Dato: 2003-11-10 | Underskrift: Thor Inge Bakke

Gjentas med blokkbokstaver: Thor Inge Bakke

SENTRALARKIV, FEYERSGT. 7
Saksnr. 01/1064 Dok.nr. 53
Løpenr. 44022/03 Saksbeh. ABØ
25 NOV 2003
Arkivkode P 5001/479
Arkivkode S
Klassifiseringskode

Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Side 1 av 1

Larvik Kommune, Plan og Byggesak
v/ Agneta Børretzen
Postboks 10
3251 LARVIK

Bakke & Bekkevold AS
— *din husleverandør*

Deres ref.: | Deres brev: | Vår ref: TIB | Dato: 24.11.03

Vedr. ferdigattest

Vedlagt oversendes anmodning om ferdigattest på vårt prosjekt i Kommandør Herbstsg 12-40 i Stavern. Alle gjenstående arbeider på ferdigmelding datert 11.08.03 er nå utført.
Vedlegger også ferdigmelding/kontrollerklæring fra leverandøren av løfteplattformen.

Med vennlig hilsen

Thor Inge Bakke

MOTTATT 25 NOV. 03

25 NOV 2003

Tlf.: 33 18 57 20 - Fax: 33 18 56 33 - Karlsvogt. 1 E, 3257 Larvik - Bank kto.: 2540 05 04310 - Foretaksregisteret: NO 968 079 867 MVA

Kommune

LARVIK KOMMUNE
Plan og byggesak,
Feyersgate 7,
3256 LARVIK

Midlertidig brukstillatelse

Saksnr	Løpenr
01/01064	31385/03

Eiendom/byggested
Kommandør Herbstgt 12, 3290 STAVERN

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
5001	479		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Bakke og Bekkevold AS Karlsrogt. 1e 3257 LARVIK	Bakke og Bekkevold AS Karlsrogt. 1e 3257 LARVIK

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Bruksendring - Boligblokk på 3-4 etasjer

Tillatelsen omfatter
Påbygg / ombygging – 15 leiligheter

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Plan- og byggesak	06.09.01	763/01

Merknader

Ansvarlig foretak har ansvar for at de midlertidige tiltak har tilfredsstillende sikkerhet.

Vilkår

	Brukstillatelsen forutsetter at frister for gjennomføring av tiltak som er angitt i søknad om midlertidig brukstillatelse følges. Brukstillatelsen gjelder fram til 10.10.03.	

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Larvik	12.08.03	Agneta Børretzen

Kopi til

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
5001	479		2 - 16		

Adresse: Kommandør Herbøes. 12 - 40 | Postnr: 3290 | Poststed: STAVERN

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.09.03
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Utvendige trapper	18.08.03	
Rekkverk garasjedekke	01.09.03	
Brannkravstiltak på lagerbygning til nabo	01.09.03	
Lekeapparater på lekearealer	01.09.03	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.09.03

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	-	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Bakke & Bekkevold AS

Dato: 11/8-03 | Underskrift: Thor Inge Bakke

Gjentas med blokkbokstaver: Thor Inge Bakke

© NBR nr 5167 Juli-2003

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KOMMANDØRGAARDEN. GBNR: 5001/406 og 479. STAVERN, LARVIK.

Dato: 01-09-2000.

Siste revisjon: 6.11.2000.

Kommunestyrets godkjenning: 29.11.00.

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

§1

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

§2

Arealet innenfor området er regulert til:

I Byggeområde.
II Spesialområde, vern av landskap.
III Fellesområde.
IV Offentlig trafikkområde.

I Byggeområde blandet formål.

§3

Byggeområde B1, Bolig/Forretning.

a. Tillatt tomteutnyttelse Tu = 80%. Tomteareal er inklusive friareal og fellesarealer.

b. Mønehøyde skal ikke overstige cote +22,50. Mindre bygningsdeler som sjakter, luftepiper og lignende tillates å overskride dette med inntil 2 m. Arker og opplett tillates anlagt i takflaten for å sikre krav til dagslys i leiligheter i plan 3. Takvinkel for hovedtak skal være mellom 33 og 38 grader.

c. Eksisterende tak tillates revet og erstattet med nytt saltak.

d. Plan 1, nedre plan, tillates utnyttet til forretning med tilhørende lager og kontor. Plan 2 og 3 tillates utnyttet til boliger.

e. Parkeringsdekningen skal som et minimum være 1 garasjeplass pr leilighet.
f. I tillegg skal det avsettes 1/3 gjesteparkeringsplass per leilighet.
Parkering skal være i delvis nedgravd parkeringsanlegg under F2. Gjesteparkering skal anlegges på taket av parkeringsanlegg og avsluttes på en parkmessig måte mot lekearealet.
Parkering til forretning skal være i henhold til kommunale normer og foregå på F5.

§4

Byggeområde B2, Forretning/Bensinstasjon.

a. Tillatt tomteutnyttelse TU = 40% beregnet i forhold til hele eiendommens areal.

b. Mønehøyde tillates ikke å overstige 8,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

c. Eksisterende bygning tillates restaurert/ombygget. Påbygg/tilbygg tillates innenfor rammen av disse bestemmelser.

d. Parkeringsdekningen skal være i henhold til kommunale normer.

§5

II SPESIALOMRÅDE , VERN AV LANDSKAP.

Innenfor spesialområdet tillates ikke anlagt innretninger av noe slag.

III FELLESOMRÅDER.

§6

Felles lekeplass. F1.

Lekeplassen/fellesområdet skal være ferdig opparbeidet før første innflytting finner sted. Lekeplassen skal ha et utstyrsnivå i henhold til gjeldende krav.

§7

Felles avkjørsel. F6,F7,F8.

Området skal benyttes til inn- og utkjøring. Parkering tillates ikke. Området skal tilfredsstille veimyndighetenes krav til frisikt.

§8

Felles gangareal. F3,F4.

Området skal være åpent for allmenheten til fots. Det skal også sikres åpen gangpassasje under svalgang til leiligheter mellom F3 og F4.

§9

Felles parkeringsplass F5.

Plassen skal benyttes til parkering for forretningen i plan 1 inklusiv nødvendig adkomst og manøvreringsareal for kundeparkering og vareleveranser. Lagring tillates ikke.

§10

Felles garasjer/lek. F2.

Nedre plan skal benyttes til felles parkeringsanlegg/sportsboder med en parkeringsplass per leilighet.
På øvre plan kan det i sydkant anlegges inntil 6 gjesteparkeringsplasser til leiligheter.
Resterende del av øvre plan skal opparbeides parkmessig og utnyttes til felles lekeplass med et utstyrsnivå i henhold til gjeldende krav.

IV OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE.

§11

På areal avsatt til offentlig trafikkområde kan det opparbeides gang-/sykkelvei med tilhørende rabatter for grøntanlegg og eventuelt trafikkgjerde.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 12.12.00

T. Kiil
Torstein Kiil
Byggesak/reguleringssjef

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKEL-VEG/FORTAU LANGS RIKSVEG 301 MELLOM RISØYVEIEN OG AGNES.

Dato for siste revisjon:
Kommunestyrets godkjenning: 02.09.92.

§ 1.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet datert 17.10.1990, er vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til følgende formål:

I. TRAFIKKOMRÅDER:
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg/fortau
- Busslommer

II. SPESIALOMRÅDER:
- Frisiktsoner

I. TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.

Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg, gang- og sykkelveg/fortau og busslommer som er vist på plankartet.

§ 4.

Plankartet er målsatt ved henvisning til et innfelt normalprofil. Alle mål er angitt i meter, og angir bredder på kjøreveg, skulder, gang- og sykkelveg og avstand til nye eiendomsgrenser. Det skal utarbeides byggeplan for ny gang- og sykkelveg/fortau, busslommer, kryss m.m. før anleggene kan opparbeides. Mindre vesentlige justeringer av de angitte mål i planen kan gjennomføres innenfor formålsgrensen for trafikkområder.

§ 5.

I trafikkområder tillates oppført de bygg og anlegg som har betydning for trafikkavviklingen og utførelsen av de transport-oppgaver som trafikkanlegget skal tjene.

§ 6.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.
Trafikkområder, inklusive vegskjæringer og fyllinger, skal så langt råd er, og innenfor rammene av en forsvarlig trafikkavvikling og trafikksikkerhet, stelles og tilplantes på en tiltalende måte.

§ 7.

Avkjørsler og kryss langs riksveg 3012 er sikret med frisiktsoner som omtalt i § 10, § 11 og § 12 under punkt II, Spesialområder.

§ 8.

Gang- og sykkelvegene/fortauene er forbeholdt fotgjengere og syklister med unntak av nødvendig kjøring for vedlikehold og renovasjon.

§ 9.

Kjørevegen skal sikres fremført med fri høyde, minimum 4,75 meter. Ved avkjørselsanering skal eiendommene ha avkjørsel til bakenforliggende veg, felles avkjørsel i henhold til "reguleringsplan for Jordemarka" og "reguleringsplan for Agnes fabrikker og tilstøtende bolig- og trafikkområder".

II. SPESIALOMRÅDER.

§ 10.

Frisiktsoner er angitt på plankartet med sikttrekanter 4 meter x 30 meter for avkjørsler og 10 meter x 65 meter for kryss.
Frisiktsoner etableres innenfor arealer som fremkommer ved å trekke en linje 4 (10) meter inn i avkjørsel (kryss) fra gang- og sykkelveg/fortauskant (kjørebanekant), og en linje 30 (65) meter langs senterlinjene på gang- og sykkelveg/fortau (hvert kjørefelt).

§ 11.

Der frisiktsonene kommer i konflikt med eksisterende bebyggelse, gbnr. 4046/43 og gbnr. 4046/61, skal sonene etableres så langt det er mulig uten å gjøre inngrep i bebyggelsen. Når sikttrekant etableres kan avstanden fra gang- og sykkelveg/fortauskant og inn i disse avkjørslene reduseres.

§ 12.

Innenfor frisiktsonene skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

FELLESBESTEMMELSER

§ 13.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

17.10.90

Larvik kommune, teknisk etat, 11.09.92.

Svein Hole
kommunaldirektør.

LARVIK KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OHLSELIA I STAVERN KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen skal nyttes til:

1. Boligområder, feltene A,B,C.
2. Eksisterende industri, felt D.
3. Trafikkområder.
4. Friområder.
5. Bevaringsverdig bygning (Nordre Blokkhus).

§ 3

Boligområdene:

1. Felt A skal nyttes til eneboliger.
2. Felt B skal nyttes til terrassehus.
3. Felt C skal nyttes til blokkbebyggelse og rekkehus.

I feltene B og C kan det i boliggruppene innpasses kategori-boliger (for funksjonshemmede, trygdede osv.) og fellesanlegg for boligstrøket.

I felt A skal det oppføres eneboliger i inntil 2 etasjer, dvs. 1 etg. med innredet loft (s.k. 1 1/2 etg.) og garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn egner seg til det, kan det tillates innredning av underetasjen til varig opphold i samsvar med byggeforskriftene. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,2 m og mønehøyden ikke over 8,0 m fra planert terreng.

Garasjene skal ikke ha over 30 m2 grunnfalte og må være i en etasje. Garasjen kan plasseres inntil nabogrensen.

Både boliger og garasjer skal ha sadeltak. Takvinkelen skal være mellom 27° og 33°.
Maksimal grunnflate for bolighusene er 25% av tomtens areal.

I felt B skal oppføres terrassehus. Byggene oppføres med antall etasjer som angitt på planen. Hver etasje skal i bakkant ha direkte kontakt med justert terreng. Gesims og sokkelhøyde fast-settes av bygningsrådet. Bygningene skal ha flate tak. Felles garasjeanlegg skal være plassert i samsvar med reguleringsplanen.

I felt C skal oppføres terrasserte blokker og rekkehus plassert som vist på planen.
Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
Takene skal utføres som sadeltak som kan kombineres med flatt tak.

Feltet skal ha felles garasjeanlegg i byggenes underetasje som vist på planen.
Sportsboder kan plasseres på terreng i tilknytning til boligbyggene i en etasje. Bygningsrådet kan fastsette annen løsning.

§ 4

Industriområde.

Eksisterende industri tillates utvidet i den utstrekning den etter bemanningssituasjonen ikke virker sjenerende på nærliggende boligbebyggelse ved støy og annen forurensning ved produksjon og trafikk.

§ 5

Fellesbestemmelser.

1. Biloppstillingsplasser bygges i h.h.t. reguleringsplanen med 0,25 bilplass pr. leilighet som gjesteparkering.
   For eneboliger skal det avsettes en bilplass og en gjesteparkeringsplass pr. bolig.
2. Garasjer anlegges for en bil pr. leilighet.
3. Ikke på noen tomt kan tillates oppført forretningsbygg, bedrift, verksted eller lignende.
4. Eneboligene, felt A kan inngjerdes etter forutgående godkjennelse av bygningsrådet. Gjerdehøyde maks. 80 cm. Feltene B og C kan ikke oppdeles med gjerder, med mindre bygningsrådet bestemmer noe annet.
5. Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller ferdsel. Eksisterend vegetasjon tillates kun felt etter forutgående godkjennelse av formannen i parkutvalget eller bygningssjefen.
6. Bygningenes farger skal godkjennes av bygningsrådet.
7. For Ohlselia skal oppsettes fellesantenne for fjernsyn og FM.
8. I friområdene kan det anlegges gangveier etter godkjennelse av bygningsrådet. Andre innretninger/anlegg i friområdet tillates ikke.
9. Trafikkområder.

   Gang- og sykkelveier kan ha en bredde fra 1,5 til 3,0 m etter bygningsrådets bestemmelse. Hovedveiens bredde er fastsatt på planen.

§ 6

Fester eller eier av tomt kan ikke ved privat servitutt etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, vedtas av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Stavern.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, ~~24.3.82~~ 23.V.82

Bjørn Torkildsen
e.f.

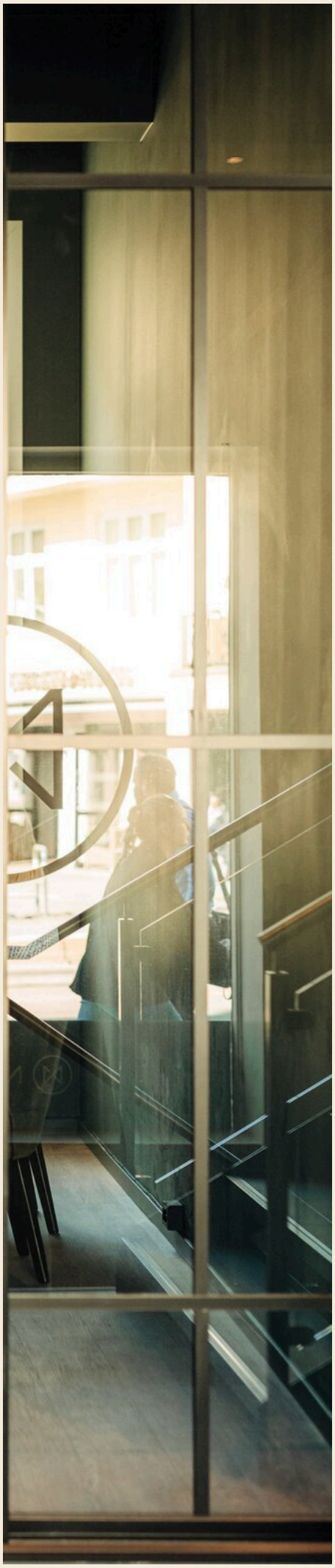
Velkommen til

Nordvik Larvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Larvik, Stavern, Helgeroa, Nevlunghavn, Kvelde, Svarstad og Sandefjord godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-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.

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 17-0055/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kommandør Herbst gate 12 3290 STAVERN
Matrikkel: Gnr 5001, bnr 479, snr 2 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Lilli Stenhaug-Gundersen
Eiendomsmeglerfullmektig / Kontorsjef
Nordvik Larvik
l.gundersen@nordvikbolig.no
477 59 774



Sondre Henriksen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Larvik
s.henriksen@nordvikbolig.no
928 46 438

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: