PRIVATMEGLEREN
LARVIK

RISØYVEIEN 42

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport m/Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Risøyveien 42

Nabolaget Stavern nordre/Stavern østre - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	17 min 1.4 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	22 min 1.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	18 min 9.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	28 min 23.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Risøyveien, Stavern	8 min
Elbåtlading - Plug Stavern Gjesteh...	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kastanjene Linje 01, 04, 206	11 min 1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	14 min 7.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

BARNEHAGER

Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	7 min 2.6 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år... 75 barn	6 min 2.8 km
Grevle barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min 2.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stavern	9 min
Meny Stavern	13 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	11 min
Vitusapotek Stavern	12 min
Stavern Vinmonopol	13 min

SPORT

Stagbanen	12 min
Agnes aktivitespark	20 min
Mudo Stavern	7 min
Family Sports Club Langestrand	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Risøyveien 42

Nabolaget Stavern nordre/Stavern østre - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	17 min 1.4 km	
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	22 min 1.9 km	
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	18 min 9.7 km	
Sandefjord videregående skole 1880 elever	28 min 23.5 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Risøyveien, Stavern	8 min
Elbåtlading - Plug Stavern Gjesteh...	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kastanjene Linje 01, 04, 206	11 min 1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	14 min 7.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

BARNEHAGER

Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	7 min 2.6 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år... 75 barn	6 min 2.8 km
Grevle barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min 2.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stavern	9 min
Meny Stavern	13 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	11 min
Vitusapotek Stavern	12 min
Stavern Vinmonopol	13 min

SPORT

Stagbanen	12 min
Agnes aktivitespark	20 min
Mudo Stavern	7 min
Family Sports Club Langestrand	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

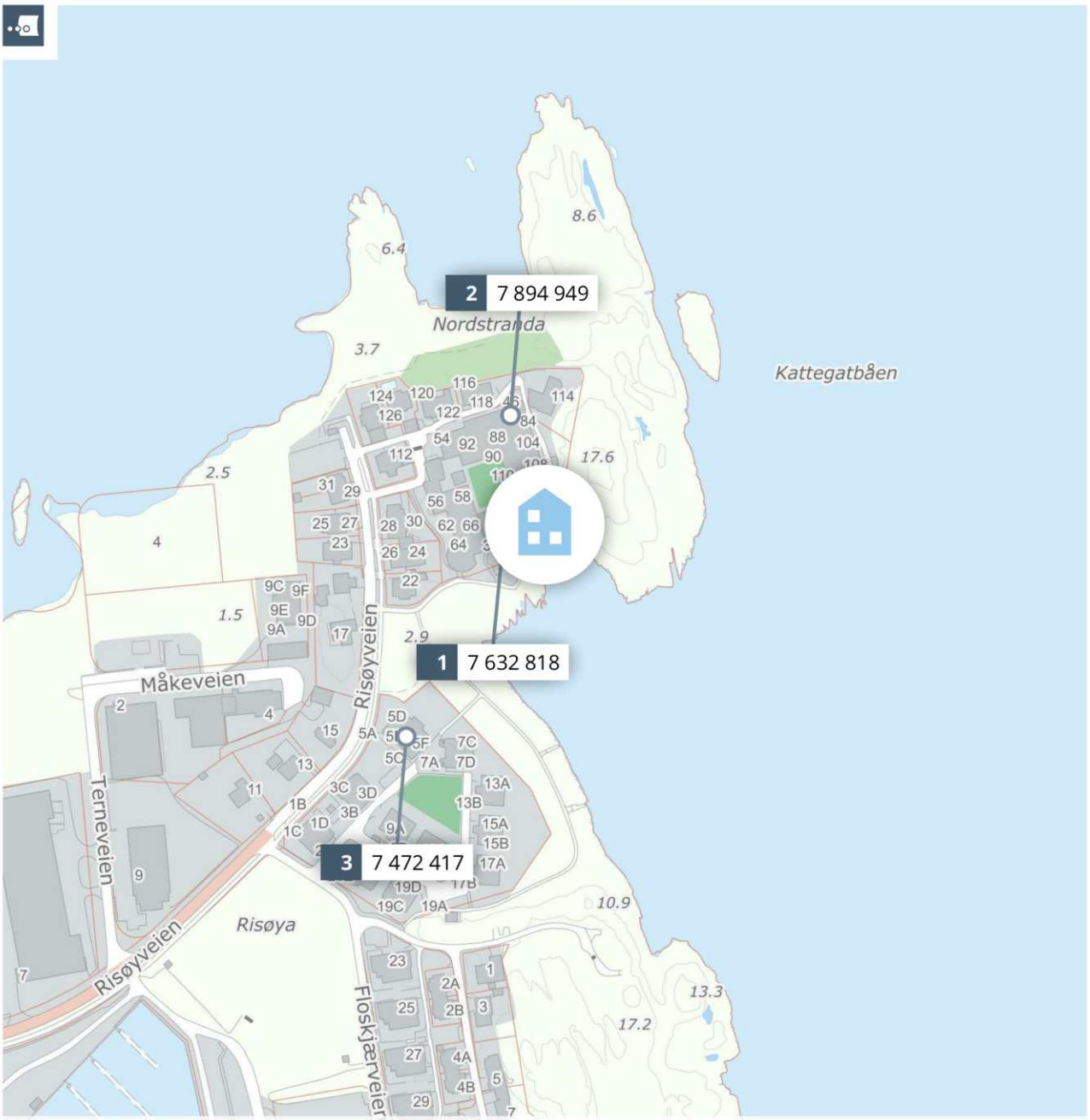
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025



Meglers verdivurdering

RISØYVEIEN 42

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 23.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tom Erik Henriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Risøyveien 42, 3290 STAVERN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 5001 BNR 1065 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS Nordre Bydel

Verdivurdert til

7 700 000

-	7 700 000	64 167
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Risøyveien 36 117 m²	2002	1. etg	2 sov	14.10.2021	7 500 000	**7 500 000**	132 818	7 632 818	**65 238**
2	Risøyveien 44 115 m²	2002	1. etg	2 sov	23.06.2022	7 950 000	**7 750 000**	144 949	7 894 949	**68 652**
3	Floskjærveien 5 E 145 m²	2005	2. etg	3 sov	21.02.2022	7 600 000	**7 450 000**	22 417	7 472 417	**51 534**

Meget tiltalende leilighet i vannkanten - Spektakulær utsikt rett ut i havgapet.
Fantastisk leilighet som ligger bare noen få meter fra sjøen med nydelig utsikt mot åpent hav. Gjennomgående god standard og effektiv planløsning. 2 garasjeplasser. Stor bod. Sjelden anledning.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.10.2016	08.11.2016	20.02.2017	5 200 000	5 000 000	0	5 000 000	2
14.09.2012	23.10.2012	03.04.2013	4 200 000	3 900 000	2 316	3 902 316	
20.09.2006		22.11.2006	2 920 000	2 850 000	-	2 850 000	
06.03.2003	18.07.2003	12.08.2003	2 500 000	2 450 000	-	2 450 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Nordre Bydel grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

10.6M
10.3M
9 835 000 Prisantydning i snitt
9.4M
9.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Leiligheter solgt i Nordre Bydel grunnkrets siste 12 mnd

15
leiligheter solgt

5.1M
4.9M
4.7M
4 533 000 Prisantydning i snitt
4 335 000 Salgspris i snitt
4.1M
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
106
dager

for 4.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 167 Risøyveien 42 Totalpris 7 700 000

45 433 Nordre Bydel grunnkrets i snitt siste 12 mnd

41 657 LARVIK kommune i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52250114

Selger 1 navn
Heidi Karlsen

Gateadresse
Risøyveien 42

Poststed	Postnr
STAVERN	3290

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250114

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet innredning,dusjdører,do og dusjarmatur på det store badet. Byttet innredning,dusjarmatur og do på det lille badet. Byttet varmtvannsbereder på vaskerom i 2024.
Arbeid utført av	Rørleggersenteret

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet til flexitventilasjonsanlegg
Arbeid utført av	Bryn byggklima as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	1 ladeboks på privat parkeringsplass

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250114

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 10%øknig i fellesutgifter fra 1/1-2026

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250114

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 52250114

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Karlsen	7e9c363335b4991dbd271 f12f96f1a06ad20c1bb	15.06.2026 09:43:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52250114

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Norsk takst

Tilstandsrapport

Risøyveien 42 , 3290 STAVERN

LARVIK kommune

gnr. 5001, bnr. 1065, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 15.10.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 14369-1896 **Referansenummer:** UF9520

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

E

ENERGIMERKE

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.

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2002 i 1. etasje i en flermannsbolig beliggende på Risøya. Bygget er oppført i tradisjonelle mur og trekonstruksjon, yttervegger kledd med dobbelfalskledning.
Tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Leiligheten har en platting på 22 m2 med utgang fra stue.

Leiligheten fremstår som godt ivaretatt og vedlikeholdt.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar.

Tilhørende leiligheten er det 2 garasjeplasser i garasjeanlegg.

Følgende oppgraderinger er gjort de senere år:
- laminat 2017
- innredning stort bad 2017
- kjøkkeninnredning 2018
- balansert ventilasjon 2018
- markise med el-motor 2020
- malt overflater 2022
- varmtvannsbereder 2024

Leiligheten har følgende rominndeling:
- entre 5,7 m2
- gang 9,6 m2
- bad 2,9 m2
- stue/kjøkken 50,8
- tv-stue 12,6 m2
- soverom 11,7 m2
- gang 5,7 m2
- vaskerom 3,8 m2
- bad 4,5 m2
- bod 12,7 m2

Leilighet - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Platting ut fra stue 22 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat og fliser. Innvendige veggoverflater bestående av tapet, malte plater og malt mur.
Himlinger bestående av malte plater og malt mur.
Leiligheten har støpt gulv.
Det er ikke kjennskap til om bygningen er utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med servant, toalett og dusj.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Entre.

Bad fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med servant, toalett og dusj.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod .

Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, malte plater på vegger og i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert og naturlig ventilasjon.
Leiligheten har panelovner og gasspeis
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, ink. hovedsikring.
Leiligheten har røykvarsler, brannslukningsapparat og husbrannslange.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

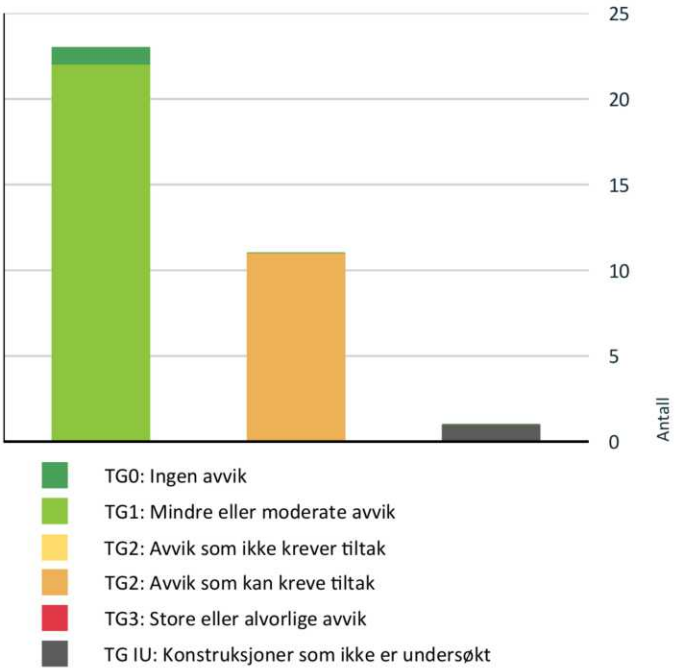
Leilighet

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** — Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energiattest for salg.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.





TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

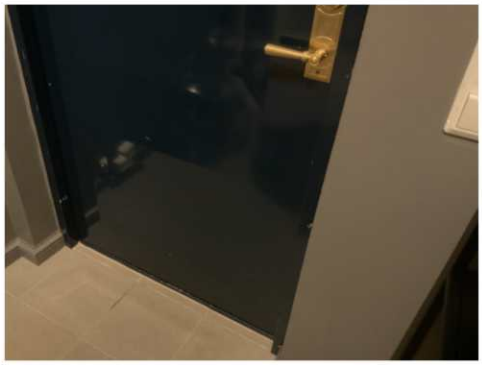
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ytterdør og terrassedør ut fra soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting ut fra stue 22 m2.

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat og fliser. Innvendige veggoverflater bestående av tapet, malte plater og malt mur. Himlinger bestående av malte plater og malt mur.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har støpt gulv.

TG IU Radon

Det er ikke kjennskap til om bygningen er utført med radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med servant, toalett og dusj.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer en halvparten av forventet levetid på fuktsikring og fliser betraktes som oppbrukt.
Det mangler dokumentasjon på tettesjikt/membranløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av bad må regnes med.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid på fuktsikring og fliser betraktes som oppbrukt.
Det er montert sokkel/oppkant i dusj, det hindrer lekkasjevann fra toalett og vask å renne i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales og montere lekkasjestopper, for å hindre at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.
Oppgradering av bad må regnes med.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det mangler dokumentasjon på tettesjikt/membranløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppgradering av bad må regnes med.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og dusj.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

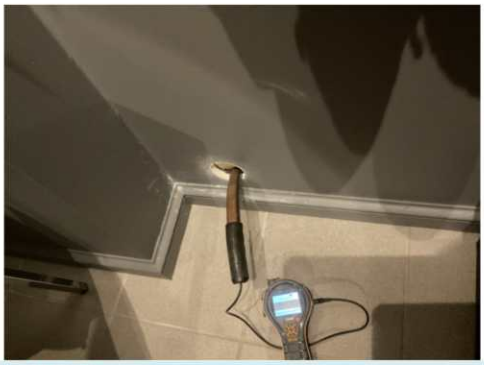


ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Entre.

Årstall: 2025



ETASJE 1 > BAD 2

Generell

Bad fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med servant, toalett og dusj.

ETASJE 1 > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer en halvparten av forventet levetid på fuktsikring og fliser betraktes som oppbrukt.
Det mangler dokumentasjon på tettesjikt/membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av bad må regnes med.



ETASJE 1 > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid på fuktsikring og fliser betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av bad må regnes med.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det mangler dokumentasjon på tettesjikt/membranløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Oppgradering av bad må regnes med.



ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og dusj.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier





ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



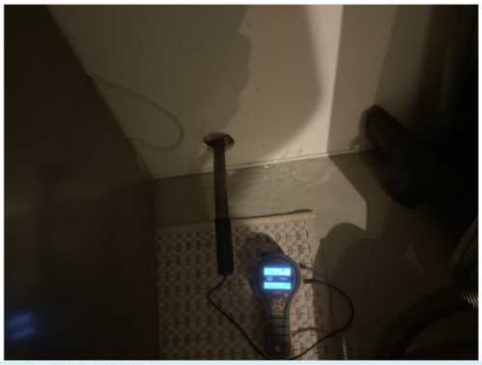
ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod .

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, malte plater på vegger og i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger på vaskerom gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer en halvparten av forventet levetid på fuktsikring og plater betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dette avviket.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv på vaskerom gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid på fuktsikring og fliser betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det mangler dokumentasjon på tettesjikt/membranløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE 1 > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Årstall: 2025



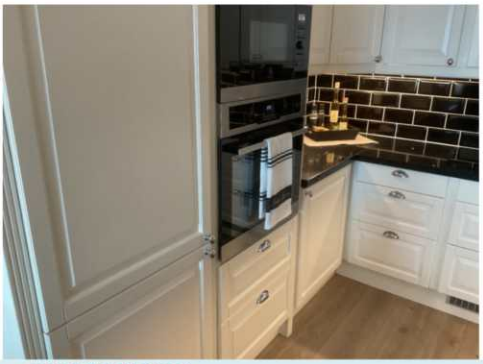
KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.





ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert og naturlig ventilasjon.







TG 1 Varmesentral

Leiligheten har panelovner og gasspeis





TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten har sentralstøvsuger.



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, ink. hovedsikring.

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.
   2002
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?
   Nei
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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

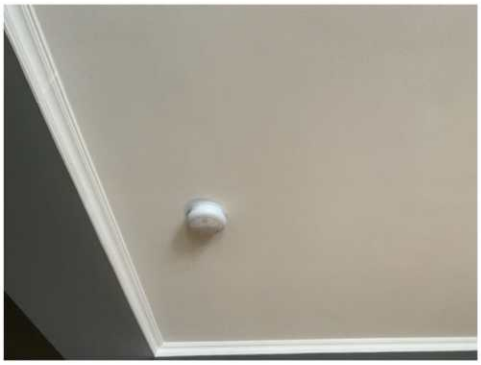
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det mangler samsvarserklæring på arbeidene. Arbeid på det elektriske anlegget er utført av fagfolk, men jeg vil likevel anbefale en gjennomgang.

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold



Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarsler, brannslukningsapparat og husbrannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

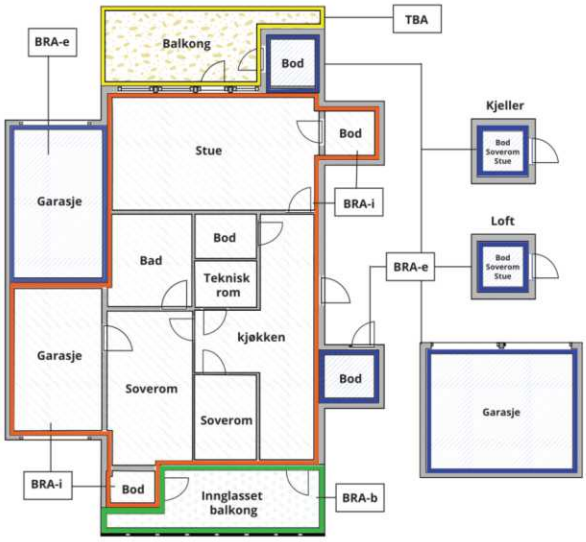
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	127			127	22
SUM	**127**				**22**
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, bod, gang, bad, bad 2, vaskerom, stue/kjøkken, gang 2, soverom, tv-stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	114	13

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Erland Svae	Takstingeniør
	Heidi Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	5001	1065		7		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Risøyveien 42

Hjemmelshaver
Karlsen Heidi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Risøya i Stavern med umiddelbar nærhet til badestrand og sjøen. Det er gangavstand til Stavern sentrum med ulike servicefunksjoner, dagligvarebutikk og skole. Det er fine turområder og friarealer i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Risøyveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt. Felles utvendig parkering.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/UF9520

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

V E D T E K T E R

for

BOLIGSAMEIET RISØYODDEN

(org. nr. 985 163 944)

Vedtekter fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet og senere endringer er i samsvar med lov 2017-06-16-65 om eierseksjoner sist revidert i årsmøte 23.04.2025.

1. Navn og formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Risøyodden. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28. juni 2002.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegg) på eiendommen gnr. 5001, bnr. 1065 i Larvik kommune.

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

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

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

1-3 Formål
Sameiets formål er å administrere og ivareta seksjonseiernes felles interesser med drift og vedlikehold av sameiets bygninger og fellesanlegg av enhver art gjennom de fastsatte vedtekter

1-4 Næringsseksjon for garasjeanlegg
Garasjeanlegget inneholder i alt 87 oppmerkede parkerings-plasser. 1/87 eierandel i garasjeseksjonen tilsvarer en parkeringsplass.

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

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

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

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

Garasjeandeler kan kun omsettes/eller leies ut blant medlemmene av Næringsseksjonen, dvs. de som allerede har tinglyst rettighet til parkering i garasjen.

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

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

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

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

1-5 Ladepunkt for elbil o.l.

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge og pantsette sin egen leilighet, ved utleie skal leietaker godkjennes av styret.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Styret i sameiet skal informeres om planlagt fremleie og skal skriftlig godkjenne leietaker(e).

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

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

(6) 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.

3-2 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel ventilasjonsanlegg
d) skap, benker, innvendige dører med 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) innvendig vedlikehold av vinduer

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er

likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) For terrasse som tilligger en seksjon, og som utgjør tak for underliggende del av bygningen, har den enkelte seksjonseier ansvar for ettersyn og vedlikehold, med særlig vekt på rensing av sluk. Snø må fjernes ved større snøfall slik at smeltevann har fritt løp til sluk ved mildvær. Ved lengre fravær må det sørges for tilsyn og nødvendig rydding. Endring av terrasseoverflater som skifte av heller, legging av tregulv eller fliser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret i sameiet. Bruk av løse eller perforerte plastmatter og terrassebelegg er ikke tillatt. Brudd på disse forholdsregler kan føre til erstatningsansvar dersom det fører til lekkasjer i underliggende etasjer. Ved løfting av betongheller må varsomhet utvises av hensyn til underliggende membran, og bruk av skarpe redskaper må unngås. Om nødvendig må assistanse fra vaktmester eller annet kyndig personell tilkalles. Vedlikehold og utbedringer som skyldes vanlig slitasje og aldring er felleskostnad.

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

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

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

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

(9) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet dekkes av seksjonseieren.

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

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

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første til tredje ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og minst 2 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

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

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

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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

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

RISØYODDEN
- en strandperle ved Stavern

Husordensregler for Boligsameiet Risøyodden

#####

Ansvar
Sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leilighetene.

Gjensidig hensyn
Sameierne skal ha rett til normal livsutfoldelse i sine boliger og på sameiets fellesarealer, samtidig som øvrige sameiere ikke sjeneres eller den enkeltes glede ved å bo i sameiet forringes.

Fra kl. 23.00 til kl. 08.00 (lørdag og søndag til kl. 12.00) skal særlig hensyn utvises med hensyn til støy. Innenfor øvrige tidsrom må ikke aktiviteter som medfører langvarig eller spesielt sjenerende støy foregå uten at berørte naboer er kontaktet.
Banking, boring og bruk av annet støyende verktøy eller lignende skal så vidt mulig unngås på søn- og helligdager.

Teppebanking og bruk av kullgrill er ikke tillatt på terrassene dersom det medfører sjenanse for naboene.

Parkering/ garasje
Biler og sykler parkeres i P-kjeller på anviste plasser. Ledige P-plasser kan ikke disponeres uten tillatelse fra eieren.

Lagring av ved, møbler og annet løsøre er ikke tillatt på garasjeplassene.

Garasjeport og øvrige innganger til P-kjelleren skal alltid holdes lukket og låst.

Avfall
Avfall skal plasseres i anviste beholdere (kildesortering) eller bringes til kommunens innsamlings-/ avfallsstasjoner.

Informasjon fra Larvik Boligbyggelag som forretningsfører

Forkjøpsrett borettslag
Så godt som alle boliger i borettslag som er tilknyttet Larvik Boligbyggelag (LABO), skal utlyses på forkjøpsrett. Når en andel (bolig) blir solgt via megler eller andre, må vi få melding om dette, slik at vi får utlyst forkjøpsretten.

Siste frist for innlevering av annonsemateriell er: **Onsdag kl. 1300.**
Boligen blir deretter annonsert på vår forkjøpsrettportal via www.labo.no, påfølgende torsdag. Frist for og hevde forkjøpsrett er **torsdag uken etter, innen kl. 1500.** Dette gjelder fast pris og forhåndsavaklaring av forkjøpsrett. Påfølgende arbeidsdag vil våre saksbehandlere orientere dere om eventuelle interessenter med ansiennitet.

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på:
Fastprisavklaring: Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fastpris, er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, forpliktende.

Forhåndsvarsling: Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Avklaring ved forhåndsvarsel er gebyrbelagt.

I frittstående borettslag og sameier, vil det gå frem av vedtektene om det er intern forkjøpsrett. Megler / selger tar selv kontakt med styrets leder for utlysing og prøving av forkjøpsrett, samt godkjenning av ny eier.

Ved salg av bolig i sameier, må vedlagte eierskifteblankett returneres, ferdig signert av kjøper og selger. Vi må også få oppgitt overtagelsesdato, da dette påvirker restanse på selger og dermed også deres oppgjør.

Medlemskap og godkjenning
Iht. § 4-5 i Lov om burettslag skal ny andelseier godkjennes av borettslagets styre. Larvik Boligbyggelag sender brev om godkjenning til borettslaget umiddelbart etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og kontrakt med ny eier foreligger. Borettslaget har frist på 20 dager på å behandle en godkjenning av ny andelseier, og overtagelsestidspunktet må ta hensyn til denne behandlingstiden. Innflytting kan ikke skje før kjøper er godkjent av styret.

Ved kjøp av bolig i tilknyttet borettslag må medlemskap tegnes hos Larvik Boligbyggelag umiddelbart, og senest ved kontraktskriving. Dette gjøres på www.labo.no Dersom det skal være to (eller flere) eiere til boligen, må begge (alle) være medlem i Larvik Boligbyggelag. Medlemskapet er gyldig først når det er betalt. **Ved avklaring av forkjøpsrett må samtlige kjøpere meldes Larvik Boligbyggelag innen fristen for annonsering.**

Oversikt over gebyrer:

Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsretten	kr. 5.800,- inkl. mva. Betales av selger
Gebyr for å benytte forkjøpsretten (5 Rettsgegyr + mva)	kr. 7.768,- inkl. mva. Betales av kjøper
Eierskiftegebyr borettslag/sameier (4 Rettsgebyr + mva)	kr. 6.215,- inkl. mva. Betales av selger
Eierskiftegebyr borettslag/sameier,famileoverdragelse	kr. 4.750,- inkl. mva. Betales av selger
Innmelding i Larvik Boligbyggelag	kr. 600,-

Det er innført mva på gebyrene fra 01.01.15.
Megler får tilsendt faktura fra Larvik Boligbyggelag.

NB!

I rapporten om boligopplysninger er arealet oppgitt i BRA eller BOA. Vi tar forbehold om arealet, da boligen ikke er kontrollmålt.

Eventuelt husdyrhold henvises til ordensregler / vedtekter, og må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting.

Det presiseres at forretningsfører ikke har innsyn i borettslagets / sameiets styreprotokoll, og at det derfor kan være vedtak som ikke er kjent for oss.

Ikke alle tilknyttede borettslag er med i LABOs sikringsfond for felleskostnader, sjekk derfor boliginformasjon.

Med vennlig hilsen
Larvik Boligbyggelag

Forvaltningsavdelingen
Tlf. 33 13 85 00
E-post forkjopsrett@labo.no

Innkalling til årsmøte for regnskapsåret 2024 for Boligsameiet Risøyodden

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Boligsameiet Risøyodden:

Onsdag 23.04.2025 18:00 på Wassillioff

Til behandling:

1 Konstituering

- 1.1 Tilstede
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder
- 1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

- 4.1 Valg av styremedlem for 2 år
- 4.2 Valg av varamedlemmer for 2 år
- 4.3 Valgkomite

5 Godtgjørelse

6 Leietakere - vedtektsendringer

7 Terrassedekke - vedtektsendring

8 Varmepumpe-oppvarming i bassenget

9 Varmepumpe – oppvarming / kjøling leiligheter

10 Vedtektsendring pkt. 1-4 5. avsnitt

1. Konstituering

Velkommen til årsmøte 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall stemmeberettigede tilstede:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av styremedlem for 2 år

Else Schanche Johannessen ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

Styrets innstilling: Valgkomiteen innstiller Anne Britt Freyer som nytt styremedlem

4.2 Valg av varamedlemmer for 2 år

Einar Walaker ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

Styrets innstilling: Valgkomiteen innstiller Steinar Amsrud som nytt varamedlem

4.3 Valgkomite

Anne Brit Freyer ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til valgkomite: Anne Britt Freyer erstattes av Jan Thor Olof Aronsen

5. Godtgjørelse

6. Leietakere - vedtektsendringer

I 2024 har styret hatt en lang og tidkrevende sak med en leietaker hos oss. Saken er nå løst, i og med at leietakeren har flyttet. Det var en krevende tid for styret og ikke minst for nærmeste naboer og eksterne naboer i tomannsboligene. Styret ønsker å unngå at problemer med leietakere oppstår en gang til.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å endre vedtektene (se vedtektene i info-mappe) for Boligsameiet Risøyodden.

Pkt. 2 (1) Rettslig disposisjonsrett. Vi foreslår teksten "Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon" endret til: Seksjonseieren kan fritt selge og pantsette sin egen leilighet, ved utleie skal leietaker godkjennes av styret.

Pkt. 2 (2) "Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold" endres til: Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og må skriftlig godkjenne leieforhold.

Pkt. 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer. (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Ny tilleggstekst: **Styret i sameiet skal informeres om planlagt fremleie og skal skriftlig godkjenne leietaker(e).**

Styrets innstilling: Vedtektsendringer krevet kvalifisert flertall, dvs. et flertall på to tredeler av avgitte stemmer.

Styret anbefaler å endre vedtektene.

7. Terrassedekke - vedtektsendring

Matter og belegg som blir lagt over sameiets opprinnelige betongheller kan forårsake lekkasje på underliggende leilighet. Plastbelegg kan forårsake tette sluk, da det vanskeligjør renholdet av slukene. På sameiets opprinnelige betongheller renner vannet naturlig mellom betonghellene og ned i slukene, som er lette å holde åpne når de ikke er skjult under annet dekke.

Roy Holt fra Vestfold Kobber og Blikk utbedret en lekkasje i fjor sommer og uttalte følgende:

Vannlekkasjen skyldtes en kobling mellom sluk og avløpsrør med klammer, som rørlegger utbedret.

Befaringen fra Vestfold Kobber og Blikk på balkongen, viste at det er stor fare for lekkasje. Membranfolie har blitt strukket på grunn av stort trykk fra betongheller. Betongheller er montert helt ut til folieduk, noe som er feil. Betonghellene er montert på brikker eps isolasjon 2 cm høyde. Hellene er presset ned i folie slik at det ikke blir plass til vannavrenning. I underkant av heller mot folie ligger nå folien veldig nære betonghjørnet, som kan resultere i hull. Isolasjonen som ligger under folien har 2% langtids krymp, slik at den situasjonen vi har nå vil utvikle seg til lekkasje i folien som strammes / strekkes i hjørnet. Disse gummiflisene som er benyttet her, er ikke egnet til å ligge over steinheller. Det tetter seg til med smuss og man får kun vannavrenning ut mot sidene. Det anbefales å rehabilitere hele balkongen og montere betonghellene på justerbare bein for å få ordentlig vannavrenning.

Forslag til vedtak: Styret foreslår vedtektsendring (se vedtekter i info-mappe):

4. Vedlikehold

(4) For terrasser som tilligger en seksjon, og som utgjør tak for underliggende del av bygningen, har den enkelte seksjonseier ansvar for ettersyn og vedlikehold, med særlig vekt på rensing av sluk. Snø må fjernes ved større snøfall slik at smeltevann har fritt løp til sluk ved mildvær. Ved lengre fravær må det sørges for tilsyn og nødvendig rydding. **Ny tilleggstekst: Endring av terrasseoverflater som skifte av heller, legging av tregulv eller fliser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret i sameiet. Bruk av løse eller perforerte plastmatter og terrassebelegg er ikke tillatt.** Brudd på disse forholdsregler kan føre til.....

Styrets innstilling: Vedtektsendring godkjennes og implementeres.

8. Varmepumpe-oppvarming i bassenget

Et utvalg bestående av Sverre Nyegaard og Steinar Amsrud har vurdert varmepumpe som energibesparende tiltak i bassenget.

Forslag til vedtak: Dagens oppvarming av bassenget skjer via en 12 kW el-kolbe (ikke varmepumpe).
Det er en kostbar løsning med 75 000 - 100 000 kr i el-utgifter pr. år kun for bassenget. El-forbruket i hele fitnessavdelingen inkl. bassenget var 192 000 kr i 2024 hvorav oppvarming av basseng vannet utgjør ca. 40%. De aller fleste tilsvarende anlegg anvender i dag varmepumper til oppvarming av bassengvannet. Årlig besparelse ved å gå fra el-kolbe til varmepumpe for oppvarming av bassengvannet er anslått å være 50-60% i forhold til det vi betaler i dag. Dvs. kostnad for oppvarming av selve bassenget kan mer enn halveres og gi en besparelse på 35.-50 000 kr/år.

Utvalget mener derfor at vi kan tjene inn investeringen på mindre enn to år. Tilbud mottatt fra vår faste servicepartner Enwa Pahlén er på ca. 75 000kr inkl. montering. Det er foretatt en «benchmarking» mot alternative leverandører, men det er lite / ingenting å hente og Pahlén er derfor vårt forslag.

Styrets innstilling: Vi innstiller på at årsmøtet gir styret fullmakt til å installere varmepumpe for oppvarming av vårt basseng, snarest mulig.

9. Varmepumpe – oppvarming / kjøling leiligheter

Et utvalg bestående av Sverre Nyegaard og Steinar Amsrud har vurdert varmepumpe som oppvarming/kjøling i de enkelte leiligheter i sameiet.

Forslag til vedtak: Det er utfordrende å finne en god plassering for den enkelte leilighet på pga. støy (viftelyd og visuell støy). I første etasje har et alternativ med å plassere varmepumpene inne i garasjen vært vurdert. Dette er imidlertid lite hensiktsmessig fordi drift av varmepumpe om vinteren vil senke temperaturen i garasjen betydelig. I tillegg avgis mye kondensvann og det virvles opp støv inne i garasjen. Plassering inne i garasjen er derfor ikke et alternativ.
Ved utvendig plassering må det tas hensyn til støy på naboens terrasse og visuelt inntrykk. Et mulig alternativ på bakkeplan er montering på skillevegg nærmest husvegg. Varmepumpe må plasseres ca.1 m over bakken (krav pga. snø/is) og skal kles inn i en standardkasse for å gi ensartet utforming. Utvalget går inn for at det utarbeides en enhetlig løsning hvor alle må velge standard utforming. Valg av selve varmepumpa blir imidlertid opp til den enkelte. Det må utarbeides tegninger / kart som viser hvor varmepumpen kan plasseres for hver enkelt leilighet Det må tas hensyn til støy, visuelt inntrykk på fasaden og drenering av kondensvann. All plassering skal skriftlig godkjennes av nærmeste naboer (på begge sider).

Styrets innstilling: Utvalget og styret i sameiet anbefaler at problemstillinger rundt private varmepumper utredes i et år til og at utvalget legger fram en rapport på årsmøtet i 2026.

10. Vedtektsendring pkt. 1-4 5. avsnitt

Styret foreslår å ta inn en bestemmelse i vedtektene som sikrer at garasjeplassene ikke skal kunne selges eller leies ut til andre enn seksjonseiere i sameiere og eiere av boligene som har rett til parkering i garasjen. Dette for å unngå at utenforstående har adgang til anlegget.

Forslag til vedtak: Det tas inn følgende ny bestemmelse i vedtektene pkt. 1-4, 5 avsnitt:

Garasjeandeler kan kun omsettes/eller leies ut blant medlemmene av Næringsseksjonen, dvs. de som allerede har tinglyst rettighet til parkering i garasjen.

Informasjon fra styret for året 2024 Boligsameiet Risøyodden

Generelle opplysninger om Boligsameiet Risøyodden

Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som felleskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet ligger i Stavern på gnr. 5001 bnr. 1065 i Larvik kommune med adresse Risøyveien 32 til og med 110, og omfatter 41 andeler fordelt på 40 leiligheter og 1 næringsseksjon. I næringsseksjonen er det 87 tinglyste parkeringsplasser som er fordelt mellom 57 andelseiere. 14 av disse er eid av 13 personer utenfor sameiet. Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985 163 944.

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder, Tor Smestad
Styremedlem, Else Schanche Johannessen
Styremedlem, Sverre R. Nyegaard
Varamedlem, Einar Walaker
Varamedlem, Karl Håkon Grimnes

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder sameiet. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på årsmøtet og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Å drifte sameiet innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver å kalle inn til, samt avholde styremøter.

Styret kan nås på e-post risoyodden@mittlabo.no.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt møter etter behov.

Saker som styret har arbeidet med:

a. Vannlekkasje fra 4.etg. ned til Olsen, Rv.96.

b. Vannlekkasje fra 2.etg. ned til Bakko, Rv 36

c. Malerarbeid på terrasser/verandaer i 1. og 2.etg. mot nord. Skiftet også diverse råtne bord.

d. Ny levegg ble oppført hos Karin Ramsdalen, Rv.54.

e. Innføring av nytt datasystem "Portalen", som skal brukes i styrearbeidet.

f. Husbråk og utfordringer hos leieboer, leieboer ble sagt opp og har flyttet.

g. Brannøvelse gjennomført 16.10.24.

h. Startet arbeid med omlegging av nøkkelsystemet.

i. Regulering av felleskostnader i.f.b. med lekkasje i 4.etg samt økning av husleie.

Saker som styret har under arbeid og planlegging:

a. Arbeidet med skifte av nøkkelsystemet fortsetter, i første omgang har vi fått ny nøkkel til svømmebasseng/søppelrom. Vi må også forberede oss på å skifte brikker og styresystem. Det systemet vi har er tatt ut av produksjon, slik at vi ikke får nye brikker eller support.

b. Malerarbeid planlegges å fortsette til våren/sommeren. Det planlegges vask/maling i 4.etg. flere vegger på terrassen hos Skogheim, søyler og parapet. Det må vaskes i undergang mellom Ødegaard og Tanggaard, der er det muggsopp.
Leilighetene i 1.etg. i atriet, Tanggaard, Sannes, Gusland og Blæstrud, trenger også vask og maling. Det vurderes også vedlikehold av tårnet.

c. Et utvalg har jobbet med å se på eventuelt varmepumper, hvilken type og tilpassing til hver enkelt leilighet. Det er en utfordrende teknisk oppgave å få etablert varmepumper på bygget vårt pga leilighetenes utforming. I bassenget er det imidlertid en fordel å få installert varmepumpe. Mulig støtte fra Enova? Det er kontaktet 2 stk. mulige leverandører.

d. Reparasjoner av 2 lekkasjer i vårt sameie:

1. Lekkasje fra terrassen Rv 92 (2.etg.) , Sølyst, ned til Rv 54 (1.etg.), Ramsdalen. Arbeidet starter vår 2025. Befaring er gjennomført av Labo og Vestfold Kobber og Blikk, kostnadsoverslag ca 1,7 mill. Oppstart vår 2025.

2. Lekkasje fra terrassen Rv 100 (3.etg.), Nyegaard, ned til Rv 72 (2.etg.) Bustnes er ferdig utbedret/reparert.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for sameiet er, i henhold til kontrakt, utført av Larvik Boligbyggelag. Sameiets revisor har vært KPMG AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko i forsikringsselskapet If. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

- Polis nr. SP0000562170.12.1 (180)
- Forsikringsverdien 2024 er Kr. 277.066.990,- Fullverdig
- Polise i 2024 Kr. 238.587,- 13,9% prisstigning fra i fjor. Egenandel Kr. 10,000,- Forsikringen inkluderer naturskade etter lov om naturskadeforsikring. Egenandel er de som til enhver tid er fastsatt av departementet.

Boligsameier blir vurdert individuelt basert på antall og omfang av skader samt det generelle skadeomfang i landet forøvrig.

Boligomsetning og utleie

I 2024 har det blitt omsatt én bolig i sameiet. Styret ønsker nye beboere, Anne Cecilie Hoff Aronsen og Jan Thor Olof Aronsen velkommen.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

MinSide

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

Sameiet, LABO og samfunnet ellers, ønsker å bli mest mulig digitale. MinSide er ikke viktig bare for å få informasjon, det er også den kanalen som blir brukt for å gi deg tilgang til dokumentene som vedrører de lovpålagte møtene i ditt sameie. Gå inn på www.labo.no – MinSide og registrer bruker. Følg instruksene videre.

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

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett i 2025).
Tallene er vist i egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.
Sameiets styre foreslår at sameiets overskudd overføres sameiets annen egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 26.03.2025
Styret i Boligsameiet Risøyodden

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 for Boligsameiet Risøyodden

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 221 482	1 981 512	2 222 000	2 552 000
Innkrevde garasjekostnader	6	208 800	308 850	208 000	208 000
Innbetaling til rehabilitering		1 600 000	0	0	0
Innkrevd kabel-tv og bredbånd		330 720	312 960	331 000	356 000
Andre driftsinntekter	1	187 579	7 058 085	142 000	147 000
Sum inntekter		**4 548 581**	**9 661 407**	**2 903 000**	**3 263 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	13 677	13 677	14 000	14 000
Styrehonorar		97 000	97 000	102 000	101 000
Revisjonshonorar		6 864	6 534	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		135 828	130 314	138 000	143 000
Vedlikehold	4, 6	2 097 901	937 890	860 000	875 000
Kabel-tv og bredbånd		341 040	319 320	331 000	356 000
Forsikring		238 587	209 468	239 000	279 000
Energi og strøm		241 835	237 023	250 000	263 000
Gass		302 789	121 331	120 000	135 000
Andre driftskostnader	5	379 481	440 798	494 000	429 000
Sum kostnader		**3 855 003**	**2 513 354**	**2 555 000**	**2 602 000**
Driftsresultat		**693 579**	**7 148 053**	**348 000**	**661 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 188	5 590	0	5 000
Rentekostnader		0	234 530	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**6 188**	**-228 940**	**0**	**5 000**
Årsresultat		**699 766**	**6 919 113**	**348 000**	**666 000**

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.24 for Boligsameiet Risøyodden

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Påkostninger	8	1 281 688	1 281 688
Garasjer	8	260 237	260 237
Sum anleggsmidler		**1 541 925**	**1 541 925**
Omløpsmidler			
Varelager			
Gassbeholdning		19 770	40 000
Sum varelager		**19 770**	**40 000**
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 528	3 674
Til gode forsikringsoppgjør		38 236	0
Forskuddsbetalte kostnader		362 076	319 417
Andre fordringer		569 246	3 532
Sum fordringer		**998 085**	**326 622**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		622 115	534 936
Sum bankinnskudd og kontanter		**622 115**	**534 936**
Sum omløpsmidler		**1 639 970**	**901 558**
SUM EIENDELER		**3 181 895**	**2 443 484**

Balanse pr 31.12.24 for Boligsameiet Risøyodden

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	7	2 771 426	2 071 660
Sum egenkapital		**2 771 426**	**2 071 660**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 833	4 316
Forskuddsbetalte kundefordringer		1 700	0
Leverandørgjeld		372 736	366 258
Annen kortsiktig gjeld		1 200	1 250
Sum kortsiktig gjeld		**410 469**	**371 824**
Sum gjeld		**410 469**	**371 824**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 181 895**	**2 443 484**

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftstilskudd boder	7 000	7 000
Gassinnbetalinger	136 156	125 998
Oppgjør grensejustering	0	30 000
Innfrielse av lån	0	6 859 891
Strøm elbil	44 423	35 196
Sum	**187 579**	**7 058 085**

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	13 677	13 677
Sum	**13 677**	**13 677**

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Avskrivninger / anleggsmidler

	Varmegjenvinner	Gasstanker	Snøfreser
Anskaffet i år:	2010	2010	2016
Kostpris 01.01	67 931	31 250	25 000
+ Nyanskaffelser i året	0	0	0
- Salg / utrangering i løpet av året	0	0	0
Kostpris 31.12	**67 931**	**31 250**	**25 000**
Samlede avskrivninger 01.01	67 931	31 250	25 000
+ Avskrivninger i året	0	0	0
Samlede avskrivninger 31.12	**67 931**	**31 250**	**25 000**
Bokført 31.12	**0**	**0**	**0**

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold og sevice heis	81 380	86 672
Vedlikehold innvendig	1 330	1 217
Vedlikehold elektro	9 996	11 905
Vedlikehold uteanlegg	0	1 767
Vedlikehold snekkerarbeid	58 971	308 371
Vedlikehold malerarbeid	289 747	331 773
Vedlikehold garasjer/parkering	24 406	15 613
Vedlikehold glass/vinduer	0	6 274
Vedlikehold blikkenslager (utbedre lekkasje)	1 239 127	77 246
Vedlikehold dører	8 655	2 507
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	224 742	14 591
Vedlikehold tak	30 884	8 190
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	23 857	16 318
Vedlikehold ventilasjon	8 289	16 797
Vedlikehold svømmebasseng	76 517	25 959
Vedlikehold porttelefoner	0	2 689
Egenandel forsikringsskader	20 000	10 000
Sum	**2 097 901**	**937 890**

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Sameiets 4 garasjeplasser	9 600	14 200
Renhold, evnt. matter	90 353	81 588
Drift ladestasjon elbil (garasjeregnskap)	6 658	5 276
Velværeavdeling	298	0
Innkjøp av inventar og utstyr	668	28 452
Driftsmateriell	330	4 966
Lisensavgift	1 404	0
Vedlikehold og service klipp/ fres	5 499	0
Opprydding / bortkjøring av søppel	27 930	19 855
Snørydding/sandstrøing	32 534	25 625
Hagearbeid/blomster/planter	39 443	55 470
Skadedyr	0	600
Juridisk rådgivning	2 813	0
Vakthold/alarm	34 828	32 870
Vaktmestertjenester	94 836	89 946
Kontorrekvisita	4 317	100
Linjeforbind. alarm (heis,porttelefon,brann)	3 105	2 947
Kontingenter, fradragsberettig	3 100	2 900
Gaver, fradragsberettiget	560	1 120
Kontingent NBBL	3 996	3 996
Kostnader vedr. styrearbeid	144	0
Sameiermøte	4 545	6 570
Servering/tilstelning beboere	9 233	14 400
Kurs for tillitsvalgte	0	600
Bank- og betalingsgebyr	3 289	2 711
Tap på fordringer	0	46 608
Sum	**379 481**	**440 798**

Note 6 - Garasjeregnskap

Inntekter	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Regnskap 2023
Innkrevd til drift av garasjer	208 800	209 000	308 850
Strøm elbil	44 423	40 000	35 196
Sum inntekter	**253 223**	**249 000**	**344 046**
Kostnader			
Styrehonorar inkl. aga	11 068	11 000	11 068
Lys og ventilasjon	-	5 000	-
Reparasjon/service av garasjeport/dør	24 406	20 000	10 136
Rengjøring/høytrykksvask	15 625	16 000	14 844
Alarm/brannvarsling og service/rep. av nødutstyr	29 603	32 000	25 281
Strøm	31 439	35 000	30 778
Snøbrøyting/beredskap	9 375	12 000	9 375
Forsikring	66 804	78 000	58 651
Drift elbillading	6 658	7 000	5 276
Forretningsførsel og revisjon	24 539	25 000	23 370
Årsmøte	2 273	3 000	3 285
Div. kostnader	-	2 000	-
Sum kostnader	**221 789**	**246 000**	**280 294**
Underskudd (-) /overskudd (+)	**31 434**	**3 000**	**63 752**
Disponible midler 01.01	134 531	168 326	70 780
Disponible midler 31.12	**165 965**	**171 326**	**134 531**

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital pr. 01.01	2 071 660	-4 847 454
+/- Årets resultat	699 766	6 919 113
Sum egenkapital pr 31.12	**2 771 426**	**2 071 660**

Note 8 - Påkostninger

2010 - 4 Garasjeplasser	260 237
2020 - Infrastruktur lading elbil	250 000
2020 - Sprinkelanlegg i garasje	444 500
2021 - Sprinkelanlegg i garasje	544 307
2021 - Infrastruktur lading elbil	42 881
Bokført verdi 31.12	**1 541 925**

Note 9 - Kontantstrømsanalyse (disponible midler)

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over sameiets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde fellesutgifter som den enkelte sameier betaler.

Nedenfor finner du oppstillingen over sameiets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	529 735	470 512	529 735	0
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	699 766	6 919 113	348 000	666 000
Avdrag langsiktig gjeld	0	-6 859 891	0	0
B. Årets endring disponible midler	**699 766**	**59 222**	**348 000**	**666 000**
C. Disponible midler	**1 229 501**	**529 735**	**877 735**	**666 000**

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Risøyodden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Risøyodden

Styreleder	Tor Smestad (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Else Schanche Johannessen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Sverre R. Nyegaard (sign.)	24.03.2025

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Risøyodden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Risøyodden som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: FMWRG-Z7MMS-WTQB6-MK3J3-5AB93-MCYIP

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FMWRG-Z7MMS-WTQB6-MK3J3-5AB93-MCYIP

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Olavesen, Lars Egill
Partner
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-25 13:07:00 UTC

bankID

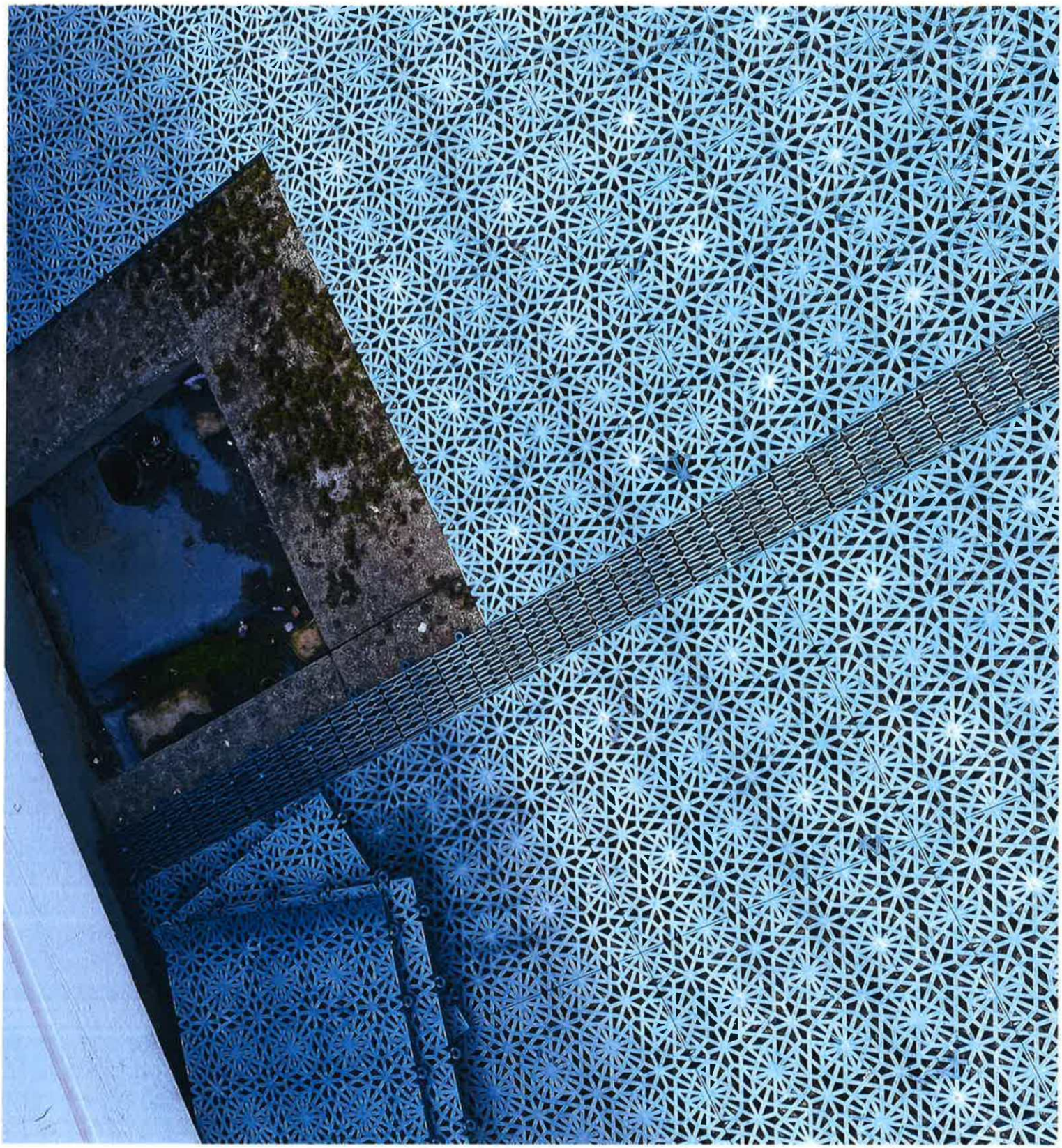
Penneo Dokumentnøkkel: FMWRG-Z7MMS-WTQB6-MK3J3-5AB93-MCYIP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.





Innkalling til årsmøte for regnskapsåret 2025 for Boligsameiet Risøyodden

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Boligsameiet Risøyodden:

Torsdag 23.04.2026 18:00 på Wassilioff

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 2 år.

4.4 Valg av valgkomite

5 Godtgjørelse

6 Innmeldt sak. Endring av uteområde - Gjelder leilighet 52 og 54

1. Konstituering

Velkommen til årsmøte 2026.

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte:
Antall fremmøtte stemmeberettigede:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Fra LABO:

Forslag til vedtak: Årsmøtet er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Tor Smestad ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

Styrets innstilling: Forslag til ny leder for 2 år: Jan Dåpan.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Sverre R. Nyegaard ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

Styrets innstilling: Forslag til nytt styremedlem for 2 år: Anne Gro Anundsen

4.3 Valg av varamedlemmer for 2 år.

Karl Håkon Grimnes ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

Styrets innstilling: Karl Håkon Grimnes gjenvelges.

4.4 Valg av valgkomite

Formann i valgkomiteen: Arne Anundsen er på valg.

Jan Aronsen er ikke på valg.

Styrets innstilling: Arne Anundsen gjenvelges for 2 år som formann for valgkomiteen.

5. Godtgjørelse

6. Innmeldt sak. Endring av uteområde - Gjelder leilighet 52 og 54

Beskrivelse:

Søknad 1: Søker med dette endring av uteområde for leilighet 52 og 54. Søknaden gjelder det uteområde i sameiet leilighetene har bruksrett til, nåværende område med betongheller i dag. Det er ønskelig å bytte ut betongheller med steinflis i størrelsen 60 x 60. Tilnærmet lik utforing og farge som eier Dåpan i sameiet har innhentet for sin leilighet. Utbedring av betongheller til steinflis, vil bli utført av fagfolk og bekostes av leilighets eier.

Søknad 2: Det søkes om fornye vinduer i leilighetene 52 og 54, tilsvarende lik fasaden leiligheten har i dag. Fornyelse av vinduene i leilighetene, vil utføres av fagfolk og bekostes av leilighets eier.

Eier av leilighet 52, Iselin Winter, har godkjent disse søknadene.

Mvh

Lise Rosvold Selbæk og Roar Selbæk
Karin Ramsdalen

Styrets innstilling: Forslag til vedtak gjelder kun for leiligheten i Risøyveien 54 (Ramsdalen), som har fremmet søknaden. Eier av leiligheten i Risøyveien 52 må selv søke. Nabo eller leitager kan ikke søke på vegne av eier av Risøyveien 52 (Iselin Winther).

Gamle betongheller kan fjernes i Risøyveien 54 (Ramsdalen). Nye 60x60 heller legges på den delen av uteområdet leiligheten disponerer, dvs. merket med TG på byggets originale tegninger og i kommunens kart. Høyden på terrassen med nye 60x60 heller skal være den samme som for nåværende betongheller. Avstand til vegg for nye heller skal være den samme som for gamle pga. krav til maling og vedlikehold. Styret i sameiet skal skriftlig godkjenne oppmåling før nye heller legges. Øvrig område innenfor hekken er fellesareal og skal opparbeides med gressplen.

Vinduer og terrassedør kan skiftes i Risøyveien 54 (Ramsdalen) forutsatt at det ikke foretas fasade endringer. Dvs. vinduer skal ha eksakt samme farge og utforming som nå med sprosser. Styret i sameiet skal skriftlig godkjenne valg av vindus leverandør for å sikre riktig spesifikasjon. Styret anbefaler bruk av 3-lags glass og ikke 2-lags, for å oppnå mindre varmetap.

Informasjon fra styret for året 2025 Boligsameiet Risøyodden

Generelle opplysninger om Boligsameiet Risøyodden

Sameiet ligger i Larvik kommune. Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet består av 40 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985163944. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer 5001 / 1065

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder, Tor Smestad
Styremedlem, Sverre R. Nyegaard
Styremedlem, Anne Britt Freyer
Varamedlem, Karl Håkon Grimnes
Varamedlem, Steinar Amsrud

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder sameiet. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på årsmøtet og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Å drifte sameiet innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver å kalle inn til samt avholde styremøter.

Styret kan nås på e-post tor.smestad102@gmail.com eller telefon 95037348

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt møter etter behov med fokus på HMS.

Saker som styret har arbeidet med:

a. Utbedring av omfattende skader pga. lekkasjer fra Risøyveien 92, ned i etasjen under, dvs Risøyveien 50, 54 og garasjen. Bytte av membran, isolasjon, fliser, levegger og terrassedører. Nytt drenerings system er etablert fra terrassen. Lekkasjene skyldes konstruksjonsfeil.

b. Utbedring av skade på terrasse i Risøyveien 84 med påfølgende bytte av membran og isolasjon. Utbedring av lekkasje i Risøyveien 100 og 110. Skader i 110 skjedde pga stormen Amy i oktober 2025..

c. Utvendig malerarbeid. Noe etterarbeid overført til 2026

d. Fortløpende vedlikehold utført i hht. årsplaner og vedlikeholdsavtaler

e. Div. råteskader på fasade utbedret med ny panel / påfølgende maling.

f. Nytt låsesystem installert i hoveddører i sameiet 1. kvartal 2026.. Det gamle var utslitt og reservedeler ikke lenger tilgjengelig.

Saker som styret har under arbeid og planlegging:

a. Installsajon av luft til vann varmepumpe i bassenget. På hold pga trang økonomi.

b. Nye lysarmaturer i trappehus skal skiftes til LED. På hold pga trang økonomi.

c. Finansiering av lekkasjer gjennomført med egenkapital og ekstra innkreving av midler fra beboerne. Sameiet ønsker ikke å ta opp lån. Økonomien er styrket ved økt innkreving av felleskostnader for etablering av vedlikeholds fond.

d. Langtidsplan (10 år) for skifte av membran på resterende terrasser er utarbeidet basert på egenfinansieriing "over driften". Planen legges fram til orientering på årsmøtet uten at vedtak skal fattes. Saken overføres til fremtidig styre.

d. Alle vedlikeholds avtaler er fulgt opp med særlig fokus på HMS

Forretningsførsel og revisjon er utført i hht lover / regler og tidligere avtaler

Forretningsførsel for sameiet er, i henhold til kontrakt, utført av Larvik Boligbyggelag.
Sameiets revisor har vært
Cedra Norge Rago AS.

Forsikrings premie har økt betydelig de siste årene pga flere lekkasje saker.

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Ingen endriing i eierforhold, salg av eiendom eller utleie i 2025

I 2025 har det ikke blitt omsatt boliger i sameiet. Fem leiligheter ligger ute for salg.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

MinSide

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

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

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

Budsjett 2026 og resultat 2025 presenteres på årsmøtet 23/4-26

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Sameiets styre foreslår at sameiets underskudd dekkes av sameiets annen egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2025 / 04.03.2026
Styret i Boligsameiet Risøyodden

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2025 for Boligsameiet Risøyodden

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 551 685	2 221 482	2 552 000	2 816 000
Innkrevde garasjekostnader	6	213 200	208 800	208 000	208 000
Innbetaling til rehabilitering		1 250 000	1 600 000	0	0
Innkrevd kabel-tv og bredbånd		356 160	330 720	356 000	396 000
Andre driftsinntekter	1	185 480	187 579	147 000	187 000
Sum inntekter		**4 556 525**	**4 548 581**	**3 263 000**	**3 607 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	14 614	13 677	14 000	15 000
Styrehonorar		101 000	97 000	101 000	105 000
Revisjonshonorar		8 484	6 864	7 000	9 000
Forretningsførerhonorar		142 212	135 828	143 000	148 000
Vedlikehold	4, 6	3 528 927	2 097 901	875 000	900 000
Kabel-tv og bredbånd		374 160	341 040	356 000	396 000
Forsikring		279 146	238 587	279 000	333 000
Energi og strøm		252 704	241 835	263 000	250 000
Gass		119 060	302 789	135 000	170 000
Andre driftskostnader	5	426 250	379 481	429 000	464 000
Sum kostnader		**5 246 557**	**3 855 003**	**2 602 000**	**2 790 000**
Driftsresultat		**-690 032**	**693 579**	**661 000**	**817 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 594	6 188	5 000	2 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**4 594**	**6 188**	**5 000**	**2 000**
Årsresultat		**-685 438**	**699 766**	**666 000**	**819 000**

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.25 for Boligsameiet Risøyodden

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Påkostninger	8	1 281 688	1 281 688
Garasjer	8	360 237	260 237
Sum anleggsmidler		**1 641 925**	**1 541 925**
Omløpsmidler			
Varelager			
Gassbeholdning		56 200	19 770
Sum varelager		**56 200**	**19 770**
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	28 528
Til gode forsikringsoppgjør		0	38 236
Forskuddsbetalte kostnader		251 532	362 076
Andre fordringer		48 559	569 246
Sum fordringer		**300 091**	**998 085**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		403 717	622 115
Sum bankinnskudd og kontanter		**403 717**	**622 115**
Sum omløpsmidler		**760 008**	**1 639 970**
SUM EIENDELER		**2 401 933**	**3 181 895**

Balanse pr 31.12.25 for Boligsameiet Risøyodden

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	7	2 085 988	2 771 426
Sum egenkapital		**2 085 988**	**2 771 426**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 400	34 833
Forskuddsbetalte kundefordringer		3 900	1 700
Leverandørgjeld		300 919	372 736
Annen kortsiktig gjeld		8 726	1 200
Sum kortsiktig gjeld		**315 945**	**410 469**
Sum gjeld		**315 945**	**410 469**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 401 933**	**3 181 895**

Larvik, 31.12.2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Driftstilskudd boder	7 000	7 000
Gassinnbetalinger	118 400	136 156
Strøm elbil	60 080	44 423
Sum	**185 480**	**187 579**

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Trekkpliktig bilgodtgjørelse	327	0
Arbeidsgiveravgift	14 287	13 677
Sum	**14 614**	**13 677**

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Avskrivninger / anleggsmidler

	Varmegjenvinner	Gasstanker	Snøfreser
Anskaffet i år:	2010	2010	2016
Kostpris 01.01	67 931	31 250	25 000
+ Nyanskaffelser i året	0	0	0
- Salg / utrangering i løpet av året	0	0	0
Kostpris 31.12	**67 931**	**31 250**	**25 000**
Samlede avskrivninger 01.01	67 931	31 250	25 000
+ Avskrivninger i året	0	0	0
Samlede avskrivninger 31.12	**67 931**	**31 250**	**25 000**
Bokført 31.12	**0**	**0**	**0**

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold og sevice heis	46 217	81 380
Vedlikehold innvendig	0	1 330
Vedlikehold VVS	38 128	0
Vedlikehold elektro	10 157	9 996
Vedlikehold snekkerarbeid	0	58 971
Vedlikehold malerarbeid	131 061	289 747
Vedlikehold garasjer/parkering	30 767	24 406
Vedlikehold blikkenslager (utbedre lekkasje)	2 050 457	1 239 127
Vedlikehold dører	70 140	8 655
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	875 715	224 742
Vedlikehold tak	11 147	30 884
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	19 154	23 857
Vedlikehold ventilasjon	64 385	8 289
Vedlikehold svømmebasseng	123 600	76 517
Egenandel forsikringsskader	58 000	20 000
Sum	**3 528 927**	**2 097 901**

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Sameiets 4 garasjeplasser	9 600	9 600
Renhold, evnt. matter	90 578	90 353
Drift ladestasjon elbil (garasjeregnskap)	15 926	6 658
Velværeavdeling	10 636	298
Innkjøp av inventar og utstyr	6 451	668
Driftsmateriell	1 602	330
Lisensavgift	1 458	1 404
Vedlikehold og service klipp/ fres	0	5 499
Opprydding / bortkjøring av søppel	17 220	27 930
Snørydding/sandstrøing	23 750	32 534
Hagearbeid/blomster/planter	71 557	39 443
Skadedyr	1 047	0
Juridisk rådgivning	0	2 813
Vakthold/alarm	36 043	34 828
Vaktmestertjenester	108 941	94 836
Kontorrekvisita	2 436	4 317
Linjeforbind. alarm (heis,porttelefon,brann)	3 508	3 105
Bilgodtjørelse, oppgavepliktig	763	0
Annet reiseutlegg	42	0
Møter, konferanser	96	0
Kontingenter, fradragsberettig	3 200	3 100
Gaver, fradragsberettiget	3 018	560
Kontingent NBBL	3 996	3 996
Kostnader vedr. styrearbeid	176	144
Sameiermøte	7 345	4 545
Servering/tilstelning beboere	0	9 233
Bank- og betalingsgebyr	3 814	3 289
Andre gebyrer og driftskostnader	3 046	0
Sum	**426 250**	**379 481**

Note 6 - Garasjeregnskap

Inntekter	Regnskap 2025	Budsjett 2026	Regnskap 2024
Innkrevd til drift av garasjer	213 200	213 600	208 800
Strøm elbil	60 080	60 000	44 423
Sum inntekter	**273 280**	**273 600**	**253 223**
Kostnader			
Styrehonorar inkl. aga	11 529	12 000	11 068
Lys og ventilasjon	-	5 000	-
Reparasjon/service av garasjeport/dør	30 767	28 000	24 406
Rengjøring/høytrykksvask	16 875	17 000	15 625
Alarm/brannvarsling og service/rep. av nødutstyr	22 737	25 000	29 603
Strøm	32 852	33 000	31 439
Snøbrøyting/beredskap	8 125	10 000	9 375
Forsikring	78 161	93 000	66 804
Drift elbillading	15 926	17 000	6 658
Forretningsførsel og revisjon	25 951	27 000	24 539
Årsmøte	3 673	4 000	2 273
Div. kostnader	-	-	-
Sum kostnader	**246 595**	**271 000**	**221 789**
Underskudd (-) /overskudd (+)	**26 685**	**2 600**	**31 434**
Disponible midler 01.01	165 965	192 650	134 531
Disponible midler 31.12	**192 650**	**195 250**	**165 965**

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Annen egenkapital pr. 01.01	2 771 426	2 071 660
+/- Årets resultat	-685 438	699 766
Sum egenkapital pr 31.12	**2 085 988**	**2 771 426**

Note 8 - Påkostninger

2010 - 4 Garasjeplasser	260 237
2020 - Infrastruktur lading elbil	250 000
2020 - Sprinkelanlegg i garasje	444 500
2021 - Sprinkelanlegg i garasje	544 307
2021 - Infrastruktur lading elbil	42 881
2025 - Kjøp av garasjeplass	100 000
Bokført verdi 31.12	**1 641 925**

Note 9 - Kontantstrømsanalyse (disponible midler)

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over sameiets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde fellesutgifter som den enkelte sameier betaler.

Nedenfor finner du oppstillingen over sameiets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	1 229 501	529 735	1 229 501	444 063
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-685 438	699 766	666 000	819 000
Fradrag for påkostninger	-100 000	0	0	0
B. Årets endring disponible midler	**-785 438**	**699 766**	**666 000**	**819 000**
C. Disponible midler	**444 063**	**1 229 501**	**1 895 501**	**1 263 063**

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Risøyodden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Risøyodden

Styreleder	Tor Smestad (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Sverre R. Nyegaard (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Anne Britt Freyer (sign.)	19.03.2026

Cedra Norge AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Til årsmøtet i Boligsameiet Risøyodden

Uavhengig revisors beretning

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

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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

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

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

Larvik, 20. mars 2026
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-24 12:59:54 UTC+01:00

Lars Egill Olavesen

bankID

NO BankID - bc2ba999-7a64-4826-9f1a-ae31928723c9

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Innkalling til digitalt ekstraordinært årsmøte

Digitalt ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til digitalt ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Risøyodden:

torsdag 30.10.2025, 09:00. Møtet avholdes digitalt.

Til behandling

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

1. Konstituering

Velkommen til digitalt ekstraordinært årsmøte.

1.1 Valg av møtereferent

LABO skriver protokollen i etterkant av møtet.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.2 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møtereferent

LABO velger en til å signere protokollen i etterkant av møtet.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.3 Godkjenne innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Valg av revisor

Revisjonsselskapet KPMG, som LABO har en samlet avtale med som forretningsfører for deres sameie, skiller ut sitt kontor i Vestfold – sammen med ni andre kontorer i Norge – til et nytt revisjonsselskap: **Cedra**.

LABO ser positivt på denne endringen. Det skjer ingen utskiftning av kontaktpersoner i revisjonsteamet, noe som sikrer kontinuitet og god gjennomføring av revisjonen, i tillegg vil revisjonsselskapet videreføre den lokale tilstedeværelsen.

For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må boligselskapene, vedta dette på ekstraordinært årsmøte med simpelt flertall.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som Eierseksjonssameiets revisor fra og med 21. november 2025. Eierseksjonssameiets nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Eierseksjonssameiet samtykker til at KPMG AS kan overføre alle

avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

RISØY ODDEN
- en strandperle ved Stavern

Ordensregler for velværeavdelingen

# # # # #

- Adkomst til svømmeanlegget skal kun skje gjennom garasjeanlegget.
- Det er ikke tillatt å bruke utesko inne i velværeavdelingen.
- Alle skal dusje før bruk av svømmebassenget og badstuen. (Husk såpe).
- Badetøy skal benyttes.
- Det er forbudt å hoppe eller stupe i bassenget.
- Barn under 12 år må kun oppholde seg i svømmeanlegget under tilsyn av voksne.
- Det er ikke tillatt å benytte glass eller glassflasker i svømmeanlegget.
- Løping i svømmeanlegget er ikke tillatt da gulvflisene kan være svært glatte.
- Døren til gressplenen skal til enhver tid holdes låst og kun brukes i nødsituasjoner.
- Gardin skal trekkes over bassenget etter bruk.

God fornøyelse!

Vedtatt på sameiermøte i Boligsameiet Risøyodden 26.11.2003

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Risøyodden onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Wassillioff.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Vedtak:
Antall tilstede:37
Antall stemmeberettigede tilstede: 29 seksjoner med 3961 av 5695 stemmer
Antall fullmakter: 2 (261/5695)
Totalt antall stemmeberettigede:4222/5695

Fra Labo: Janne Balberg Kvisvik

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Tor Smestad

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Til møtereferent ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble valgt: Hilde Tanggaard

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Vedtak:
Innkallingen og sakslisten godkjent. Møtet erklært for lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:
Informasjon fra styret ble referert av styreleder.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått av styreleder og godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlem for 2 år

Else Schanche Johannessen ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

Vedtak:

Som styremedlem ble valgt: Anne Britt Freyer for 2 år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 2 år

Einar Walaker ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

Vedtak:

Som varamedlem ble valgt: Steinar Amsrud for 2 år

4.3 Valgkomite

Anne Brit Freyer ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

Vedtak:

Til valgkomiteen ble valgt: Jan Thor Olof Aronsen for 2 år

5. Godtgjørelse

Vedtak:

Styret fikk kr. 101 000,- til fordeling.

6. Leietakere - vedtektsendringer

I 2024 har styret hatt en lang og tidkrevende sak med en leietaker hos oss. Saken er nå løst, i og med at leietakeren har flyttet. Det var en krevende tid for styret og ikke minst for nærmeste naboer og eksterne naboer i tomannsboligene. Styret ønsker å unngå at problemer med leietakere oppstår en gang til.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtektene pkt. 2-1 (1) og (2) får følgende ordlyd (ny tekst i kursiv):

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge og pantsette sin egen leilighet, *ved utleie skal leietaker godkjennes av styret.*

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

Vedtektene pkt. 3-1 (3) får følgende ordlyd:

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. *Styret i sameiet skal informeres om planlagt fremleie og skal skriftlig godkjenne leietaker(e).*

7. Terrassedekke - vedtektsendring

Matter og belegg som blir lagt over sameiets opprinnelige betongheller kan forårsake lekkasje på underliggende leilighet. Plastbelegg kan forårsake tette sluk, da det vanskeligjør renholdet av slukene. På sameiets opprinnelige betongheller renner vannet naturlig mellom betonghellene og ned i slukene, som er lette å holde åpne når de ikke er skjult under annet dekke.

Roy Holt fra Vestfold Kobber og Blikk utbedret en lekkasje i fjor sommer og uttalte følgende:

Vannlekkasjen skyldtes en kobling mellom sluk og avløpsrør med klammer, som rørlegger utbedret.

Befaringen fra Vestfold Kobber og Blikk på balkongen, viste at det er stor fare for lekkasje. Membranfolie har blitt strukket på grunn av stort trykk fra betongheller. Betongheller er montert helt ut til folieduk, noe som er feil. Betonghellene er montert på brikker eps isolasjon 2 cm høyde. Hellene er presset ned i folie slik at det ikke blir plass til vannavrenning. I underkant av heller mot folie ligger nå folien veldig nære betonghjørnet, som kan resultere i hull. Isolasjonen som ligger under folien har 2% langtids krymp, slik at den situasjonen vi har nå vil utvikle seg til lekkasje i folien som strammes / strekkes i hjørnet. Disse gummiflisene som er benyttet her, er ikke egnet til å ligge over steinheller. Det tetter seg til med smuss og man får kun vannavrenning ut mot sidene. Det anbefales å rehabilitere hele balkongen og montere betonghellene på justerbare bein for å få ordentlig vannavrenning.

Vedtak:

Vedtatt med 3490 stemmer for, 315 mot og 156 blank.

Vedtektene pkt. 4-1(4) får følgende ny ordlyd (ny tekst i kursviv)

For terrasse som tilligger en seksjon, og som utgjør tak for underliggende del av bygningen, har den enkelte seksjonseier ansvar for ettersyn og vedlikehold, med særlig vekt på rensing av sluk. Snø må fjernes ved større snøfall slik at smeltevann har fritt løp til sluk ved mildvær. Ved lengre fravær må det sørges for tilsyn og nødvendig rydding.

Endring av terrasseoverflater som skifte av heller, legging av tregulv eller fliser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret i sameiet. Bruk av løse eller perforerte plastmatter og terrassebelegg er ikke tillatt. Brudd på disse forholdsregler kan føre til erstatningsansvar dersom det fører til lekkasjer i underliggende etasjer. Ved løfting av betongheller må varsomhet utvises av hensyn til underliggende membran, og bruk av skarpe redskaper må unngås. Om nødvendig må assistanse fra vaktmester eller annet kyndig personell tilkalles. Vedlikehold og utbedringer som skyldes vanlig slitasje og aldring er felleskostnad.

8. Varmepumpe-oppvarming i bassenget

Et utvalg bestående av Sverre Nyegaard og Steinar Amsrud har vurdert varmepumpe som energibesparende tiltak i bassenget.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å iverksette installasjon av varmepumpe for oppvarming av vårt basseng, snarest mulig.

9. Varmepumpe – oppvarming / kjøling leiligheter

Et utvalg bestående av Sverre Nyegaard og Steinar Amsrud har vurdert varmepumpe som oppvarming/kjøling i de enkelte leiligheter i sameiet.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt at saken legges død.

10. Vedtektsendring pkt. 1-4 5. avsnitt

Styret foreslår å ta inn en bestemmelse i vedtektene som sikrer at garasjeplassene ikke skal kunne selges eller leies ut til andre enn seksjonseiere i sameiere og eiere av boligene som har rett til parkering i garasjen. Dette for å unngå at utenforstående har adgang til anlegget.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Det tas inn følgende ny bestemmelse i vedtektene pkt. 1-4, 5 avsnitt:

Garasjeandeler kan kun omsettes/eller leies ut blant medlemmene av Næringsseksjonen, dvs. de som allerede har tinglyst rettighet til parkering i garasjen.

Møtet hevet kl. 20.15

Protokoll for Boligsameiet Risøyodden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Smestad (sign.)	24.04.2025
Sekretær	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Hilde Tanggaard (sign.)	24.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Risøyodden torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Wassilioff.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte: 31
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 3026/5695
Antall fullmakter: 1 (118/5695)
Totalt antall stemmeberettigede: 3144/5695

Fra LABO: Janne Balberg Kvisvik

Vedtak:
Årsmøtet er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Tor Smestad

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:
Til møtereferent ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble valgt: Karoline Lindahl Jonassen

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 leder for 2 år

Tor Smestad ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

Vedtak:
Til styreleder ble Jan Daapan valgt for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Sverre R. Nyegaard ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

Vedtak:
Til styremedlem ble valgt: Anne Gro Anundsen for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 2 år.

Karl Håkon Grimnes ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

Vedtak:
Til varamedlem ble valgt: Karl Håkon Grimnes for 2 år

4.4 Valg av valgkomite

Formann i valgkomiteen: Arne Anundsen er på valg.

Jan Aronsen er ikke på valg.

Vedtak:
Arne Anundsen ble valgt som formann for valgkomiteen for 2 år .

5. Godtgjørelse

Vedtak:
Styret fikk kr. 105 000,- til fordeling.

6. Innmeldt sak. Endring av uteområde - Gjelder leilighet 52 og 54

Beskrivelse:

Søknad 1: Søker med dette endring av uteområde for leilighet 52 og 54. Søknaden gjelder det uteområde i sameiet leilighetene har bruksrett til, nåværende område med betongheller i dag. Det er ønskelig å bytte ut betongheller med steinflis i størrelsen 60 x 60. Tilnærmet lik utforing og farge som eier Dåpan i sameiet har innhentet for sin leilighet. Utbedring av betongheller til steinflis, vil bli utført av fagfolk og bekostes av leilighets eier.

Søknad 2: Det søkes om fornye vinduer i leilighetene 52 og 54, tilsvarende lik fasaden leiligheten har i dag. Fornyelse av vinduene i leilighetene, vil utføres av fagfolk og bekostes av leilighets eier.

Eier av leilighet 52, Iselin Winter, har godkjent disse søknadene.

Mvh

Lise Rosvold Selbæk og Roar Selbæk
Karin Ramsdalen

Vedtak:

Følgende ble enstemmig vedtatt:

1. Søknad om legging av fliser godkjennes for leilighet 52 og 54 på areal avsatt till tilleggsareal (TG) ihht. seksjoneringstegninger på følgende vilkår:
    - Gamle betongheller kan fjernes.
    - Nye 60x60 heller legges på den delen av uteområdet leiligheten disponerer, dvs. merket med TG på byggets originale tegninger og i kommunens kart.
    - Høyden på terrassen med nye 60x60 heller skal være den samme som for nåværende betongheller.
    - Avstand til vegg for nye heller skal være den samme som for gamle pga. krav til maling og vedlikehold.
    - Styret i sameiet skal skriftlig godkjenne oppmåling før nye heller legges.
    - Øvrig område innenfor hekken er fellesareal og skal opparbeides med gressplen.
2. Vinduer og terrassedør kan skiftes i Risøyveien 54 (Ramsdalen) forutsatt at det ikke foretas fasadeendringer. Dvs. vinduer skal ha eksakt samme farge og utforming som nå med sprosser. Styret i sameiet skal skriftlig godkjenne valg av vindusleverandør for å sikre riktig spesifikasjon. Styret anbefaler bruk av 3-lags glass og ikke 2-lags, for å oppnå mindre varmetap.

Møtet hevet kl. 19.35

Protokoll for Boligsameiet Risøyodden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Smestad (sign.)	24.04.2026
Sekretær	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Karoline Lindahl Jonassen (sign.)	24.04.2026

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Risøyodden torsdag 30.10.2025 kl. 09:00 - Digitalt.

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 11

1. Konstituering

1.1 Valg av møtereferent

LABO skriver protokollen i etterkant av møtet.

Vedtak:

Tatt til orientering med 11 stemmer.

1.2 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møtereferent

LABO velger en til å signere protokollen i etterkant av møtet.

Vedtak:

Tatt til orientering med 11 stemmer.

Til å signere protokollen: Tor Smestad og sekretær Vibeke Knutsen.

1.3 Godkjenne innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen og sakslisten godkjent.

Totalt antall stemmer: 10
For: 10

2. Valg av revisor

Revisjonsselskapet KPMG, som LABO har en samlet avtale med som forretningsfører for deres sameie, skiller ut sitt kontor i Vestfold – sammen med ni andre kontorer i Norge – til et nytt revisjonsselskap: **Cedra**.

LABO ser positivt på denne endringen. Det skjer ingen utskiftning av kontaktpersoner i revisjonsteamet, noe som sikrer kontinuitet og god gjennomføring av revisjonen, i tillegg vil revisjonsselskapet videreføre den lokale tilstedeværelsen.

For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må boligselskapene, vedta dette på ekstraordinært årsmøte med simpelt flertall.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som Eierseksjonssameiets revisor fra og med 21. november 2025. Eierseksjonssameiets nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Eierseksjonssameiet samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Totalt antall stemmer: 10
For: 10

Protokoll ekstraordinært møte for Boligsameiet Risøyodden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Vibeke Knutsen (sign.)	31.10.2025
Protokollvitne	Tor Smestad (sign.)	31.10.2025

Boligopplysninger:

Boligsameiet Risøyodden		**Vår ref.:**	180/7	**Fødselsdato eier:**	08.01.1955
Risøyveien 42		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	12.02.1958
3290 STAVERN		**Eiere:**	Bjørn Erling Karlsen, Heidi Karlsen		
Organisasjonsnr:	985 163 944	**Seksjonsnr:**	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 005**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 781
Tilleggsytelser:	2 Garasjer	400
	Kabel-TV	535
	Bredbånd	289

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	6 416
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	315 070

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Jan Helge Daapan
Adresse:	Risøyvn. 84
Postnr/-sted:	3290 STAVERN
Telefon:	Mob.: 91142823, Priv.: 33179807
E-post:	risoyodden@mittlabo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 09.06.2026

Utestående saldo: **90,67**

Felleskostnader:	0	Restanse:	90,67
Gebyr:	35	Forskudd:	0
Rente:	55,67	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	6 416	Andre inntekter:	94
Annen formue:	14 742	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2002
Gårds/bruksnr:	5001/1065 - seksjon:7
Bygningstype:	Terasseblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000562170

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:		BTA	116
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	180-004		

Boligopplysninger:

Boligsameiet Risøyodden	**Vår ref.:**	180/7	**Fødselsdato eier:**	08.01.1955
Risøyveien 42	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	12.02.1958
3290 STAVERN	**Eiere:**	Bjørn Erling Karlsen, Heidi Karlsen		

Organisasjonsnr: 985 163 944

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:_____

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

_____

Bjørn Erling Karlsen

Andelseiers underskrift

_____

Heidi Karlsen

Ektefelles-/Andelseiers underskrift

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RISØYA - STAVERN HAVN.

Dato for siste revisjon: 05.01.99.

Kommunestyrets godkjenning: 17.02.99.

§ 1

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

Planens tre reguleringsmessige hovedelementer er:

- Endring av eksisterende bruk.
  I det vesentlige endres arealene på Risøya fra eksisterende industriformål til boligformål. Dette gjelder områder merket B. Feltene merket I fortsetter formål som industri/næring.
  Fornyelsesområder er merket FO. I disse feltene kan enten industri/næring videreutvikles, eller områdene utbygges til boligformål.

- Havnerelaterte funksjoner sett i forhold til by- og næringsutvikling.
  Småbåt-/gjestehavn med tilhørende servicearealer, utbygges med en vesentlig heving av standard og kapasitet.

- Naturvern- og friområder.
  Vern av gruntvannsområde for å beskytte det biologiske grunnlag for dyre- og fuglelivet, samt natur- og friområder til allmenn rekreasjon.

Arealet innenfor området er regulert til:

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

I BYGGEOMRÅDER

§ 2

Felter med krav om bebyggelsesplan.

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

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

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

b. I bebyggelsesplanen og i utbyggingsavtale skal det inngå at utbyggingstakt skal være i henhold til teknisk og sosial infrastruktur. Når Stavern skole er utbygget til 2-parallell (Jordet skole er 2-parallell), kan området utbygges med gjennomsnitt 20 boligenheter pr. år.

c. Områder som ved planens godkjennelse inneholder boliger, eller som i planen er betegnet B, reguleres til boligformål. Det kan tillates at boligfeltet bygges ut kombinert med næringsformål som maks. kan utgjøre 30% av områdets samlede bruksareal. Det er en forutsetning at næringsformål ikke skal være til vesentlig sjenanse for boligdelen, hva angår lukt, støy eller trafikk. Næringsdelen bør fortrinnsvis lokaliseres mot Risøyveien og/eller integreres i bebyggelsen på en miljømessig akseptabel måte.

d. Områdene FO inneholder idag industri. Hvert område (F08 og F09) kan videreutvikle denne, eller feltene kan endres til boligformål.

§ 3

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

a) Bygninger skal oppføres i min. 2 etasjer, vesentlig som trebygning med røstet takform. Maks gesims/mønehøyde er 5,5m/8,5m. Bebyggelsen etableres i en kvartalstruktur og organiseres i henhold til gateløp og plassdannelser.

b) I B6 kan det etableres 3-avd. barnehage med areal ca.2 daa.

c) Det kan etableres næring i boligbebyggelsen inntil 30% av feltets bebygde areal. Forutsetning er at næringsformålet utfra miljøhensyn godkjennes av myndighetene.

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

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

§ 4

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

a) Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende eller sammenbygde trebygg i 2 etasjer med røstet takform. Bebyggelsen etableres i en kvartalstruktur eller organiseres i henhold til gateløp/plassdannelser.

b. Dersom detaljreguleringen av B5 opprettholdes, kreves ikke bebyggelsesplan.

§ 5

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

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

§ 6

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

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

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

§ 7

Industriområde (I1,I2,I3). TU=70%:

a) Bebyggelsen skal oppføres med røstet takform og en material-og fargebruk som tilpasses havne- og boligmiljøet. Maks gesims-og mønehøyde er 6m./9m.

b) For båtlagerhall er maks gesims-og mønehøyde 8m,/11m.

c) Se alternative bestemmelser for I2,I3 i § 10 dersom bebyggelsesplan ikke kreves ved at eksisterende virksomhet opprettholdes og videreføres.

§ 8

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

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

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

§ 9

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

a) Eksisterende bebyggelse FK1 (Losen), FK4 (Fiskeforretning) og FK/A1 (Fiskernes hus) kan ikke utvides ytterligere. Ved brann eller hovedombygging skal høyder og bygningsvolum opprettholdes. Nåværende formål kan videreutvikles.

b) Område FK2, FK3 og FK5 (ved Losmoloen) kan tillates bebygget med havnerelaterte virksomheter som turistservice og restaurantdrift m.m. Eksisterende fiskebu i FK2 skal beholdes. Det kan innpasses bunkringsstasjon i FK3. Stasjonen skal utformes diskre i forhold til nabobebyggelse, og uten sjenerende reklame og fargebruk.
Maks gesimshøyde/mønehøyde = 4m.og 7m., saltak mellom 30° og 40°.

c) Offentlig bygning på dampskipsbrygga (O1) kan nyttes til informasjon, service/toalettanlegg, fiskemottak og lager. Det kan event. tillates restaurantdrift i 2.etasje. Maks gesims-mønehøyde er 4m./7m.

d) Salg av petroliumsprodukter kan tillates dersom pumper og utstyr blir begrensa i omfang og får en diskret utforming hva angår plassering og fargebruk. Forutsetningen er at det samtidig etableres fiskemottak. Det tillates ikke innpasset gatekjøkken/storkiosk.
Et eventuelt nytt bygg skal ikke endre eksisterende hovedform i vesentlig grad. Det skal ikke utformes med sjenerende reklame eller fargebruk.

§ 10

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

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

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

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

c) Kjøpesenter er ikke tillatt i feltene.

d) Feltene FO8 og FO9 kan endres til boligområde etter godkjent bebyggelsesplan. Det kan innpasses inntil 30% næringsareal dersom aktivitetene er akseptabelt for boligmiljøet.

II TRAFIKKOMRÅDER

På land og i sjø. § 11

Veier, parkeringsplasser.

a) Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gang/sykkelvei som er vist på planen.

b) T1, T3, T4, T5 og T6 skal være adkomstveier til de enkelte del-områder og med de bredder som vist på planen.
Veiene skal opparbeides på en skånsom måte.
Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

c) Områdene T7, T8, T9, T18, T25 og T27 skal benyttes til offentlig parkeringsplasser.

Båtopplag/parkering

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

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

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

Område T10 (parkeringsplass ved Losen og Fiskernes hus)

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

Trafikkområde småbåthavn - land.

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

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

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

Trafikkområde - sjø.

g) Registrerte fiskefartøyer skal ha fortrinnsrett til båtplasser i de delene av havna som er utbygd til fiskerihavneformål, samt til de bryggeanlegg som godkjennes av Kystverket.

h) Område T14, T16, T17, T19, T20, T23.
Områdene skal benyttes til småbåthavn med tilhørende anlegg. Før området bygges videre ut må det foreligge nødvendige tillatelser fra arkeologisk myndighet.

i) Område T23. Det tillates ikke for fortøyning mot Kronprinstomta.

III FRIOMRÅDER

§ 12

Park, rekreasjon og badeområder.

a) Område F3, F5, F12 skal benyttes til park.

b) F4 og F10 er park og allaktivitetsområde der forskjellige utstillinger og arrangementer kan oppføres i en begrenset tidsperiode. Aktiviteter skal tilpasses event. boligformål i forhold til støy og estetikk.

c) For område F12, Kronprinstomta, skal det utarbeides detaljert plan før tiltak iverksettes.

d) Område F7 og F8 er Nordstranda med omliggende fjellkoller og holmer som skal benyttes til badeområde og rekreasjonsområde etter avgrensning som vist på reguleringsplanen.

e) F11 er Floskjær. Eksist. oppfyllte masser mot skjæret skal skal fjernes. Det etableres bruforbindelse fra molo til skjæret.

f) F13 danner forbindelse mellom eksisterende friområde i syd og F8.

g) Båttrafikk innenfor avgrenset badeområde er ikke tillatt.
Bygninger som har naturlig tilknytting til friområdet kan tillates.

IV SPESIALOMRÅDER

§ 13

Spesialområde, naturvern.

a) Det er ikke tillatt å gjøre fysiske inngrep i området, når unntas restaurering av fyllingskanten mellom sjø og land.

b) Sjøgrunnen S4 er regulert til naturvernområde sjø. Det marine miljø skal bevares slik det er.

Ved etablering av kanal over Risøya, kan det tilrettelegges trafikkled for småbåter, 10m bred, gjennom S4 som vist på plankartet.

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

Spesialområde, vegetasjonsbelte.

d) Område S7 skal være vegetasjonsbelte mellom eksisterende industri og boligområde, og skal bevares og behandles på forstmessig måte.

e) Område S6a,S6b,S8a og S8b skal være vegetasjonsbelte (buffersone) og beplantes på parkmessig måte med løv- og bartrær.

Spesialområde, kommunaltekniske anlegg

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

Spesialområde, bevaring Be1 og Be2.

g) Be1 er bolig som tidligere var tollbod. Be2 er oljetank/kiosk ved Jacobsens brygge.

h) Eventuelle tilbygg/endringer skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet, og slike forslag skal sendes fylkeskonservator for uttalelse før vedtak fattes.

Friluftsområde i sjø.

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

Kanal.

j) Utbygging av kanal mellom Børrestadbukta og småbåthavna kan opparbeides etter godkjent bebyggelsesplan. Planen skal angi bredde og dybde av kanal, utforming/materialbruk, endring av eksisterende veier, event. anvise nye veier (broer), samt at øvrige konsekvenser belyses.

k) For mudring og graving i forurensede masser, kreves miljøkonsekvenser utredet og avklaret med fylkesmannens miljøvernavdeling før arbeider kan igangsettes.

V FELLESOMRÅDER

§ 14

Felles lekeplass

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

VI FELLESBESTEMMELSER

§ 15

Byggeområde: industri / næring, forretning/kontor.

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

Parkeringsdekningen skal som et minimum være:
1 p-plass pr. 50 m² kontorareal
1 p-plass pr. 100 m² industri
1 p-plass pr. 200 m² lagerareal
1 p-plass pr. 100 m² verksted/produksjonslokale
0,3 p-plass pr. sete i restaurantlokale.

b) Byggegrensen skal være som vist på reguleringsplanen.
Mellom byggegrense og tomtegrense skal arealet opparbeides parkmessig event. støyskjerming og/eller kan disponeres til parkeringsplasser for personbiler eller andre trafikkformål etter bygningsmyndighetenes nærmere bestemmelser.

c) Lagring må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse for noen. Bygningsmyndighetene kan sette vilkår for å tillate lagring.
Mellom byggegrense og tomtegrense kan arealet ikke benyttes til lagring.

d) Inngjerding av tomtene, plassering, høyde og konstruksjon skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
Det kan tillate høyder opp til 2,0 m når særlige grunner taler for det.

e) Ved bygging på nedlagte fyllplasser på nordside av Risøyveien forutsettes at nødvendige tiltak for utlufting/avledning av deponigass er gjennomført før utbygging starter.

f) Tillatt utnyttelsesgrad i områdene er TU= 70%. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 7m. og 10m. for røstet takform.

g) Høydene måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Maks mønehøyde skal ikke overstige gesimsh. dersom flate tak benyttes. Når særlige forhold tilsier det, kan bygningsmyndighetene dispensere fra bestemmelsene om byggehøyder for mindre deler av anlegget.

Byggeområde: Bolig.

i) For hver bolig skal avsettes uteoppholdsplass, parkeringsplass og fellesareal i samsvar med utfyllende bestemmelser i kommuneplanen.

j) Byggeforskriftenes krav til maksimalstøy ute og inne må tilfredsstilles.

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

Bebyggelsesplanen skal også vise plassering av event. fellesparkering og gjesteparkering (0,5 plass/bolig)

l) Eksisterende vegetasjon og kulturminner skal bevares i størst mulig grad.

m) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter myndighetenes skjønn kan være skjenerende for den offentlige ferdsel.

n) Avfallsdunker, tørkestativ o.l. må plasseres slik at de etter myndighetenes skjønn ikke er til vesentlig ulempe for noen.

o) Lagring av biler, campingvogner o.l. er ikke tillatt.

p) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

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

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

Larvik kommune, Plan og byggesak, 03.03.99

T. Kiil

Torstein Kiil
leder

LARVIK KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Bebyggelsesplan feltene FO9 og B8c – Risøya.

Dato for siste revisjon: 30.05.00
Kommunestyrets godkjenning: 21.06.00
Ny godkjenning 09.05.01



§ 1.

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

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

§ 2.

Arealet innafor området er regulert til:
I Byggeområder
II Trafikkområder
III Friområder
IV Spesialområder
V Fellesbestemmelser

I BYGGEOMRÅDER

§ 3.

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

a. Tillatt bruksareal :
B1 - inntil BRA 1500 m2. i 8 eneboliger.
B2 - inntil BRA 900 m2. i 2 tomannsboliger og 1 enebolig.
B3 - inntil BRA 6000 m2. i leiligheter i blokk.
B4 - inntil BRA 900 m2. i 3 tomannsboliger.

b. B1, B2 og B4 skal oppføres med en- og tomannsboliger i tre med 2 etasjer. Gesims-/ mønehøyde inntil 5,5m /8,5m. fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
B3 kan oppføres i 2 og 3 etasjer i ombygget industribygninger og nybygg. Det kan innredes en leilighet i 3 etg. i hovedbygg mot øst. Gesims-/ mønehøyde inntil 7m/10m målt fra dekke over parkeringskjeller. Industribygg fra 1946 skal opprettholde eksisterende preg. Materialbruk og farger skal tilpasses hele feltet.

c. Parkeringsdekning skal innpasses på egen eiendom og/eller i felles garasjeanlegg i B3 i hht 2 plasser pr. bolig i B1, B2, B4 og 1,5 plasser pr. bolig i B3. I tillegg etableres 0,5 gjesteparkeringsplass pr. bolig.

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

II TRAFIKKOMRÅDER.

§ 4.

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

b. T9 er offentlig parkeringsplass.

III FRIOMRÅDER.

§ 5.

a. I F8 skal det etableres skjermvegetasjon mellom boligfelt og Nordstranda i henhold til godkjent beplantningsplan. Det skal oppføres forstøtningsmur med 1m. høyt gjerde i eiendomsgrense mot Nordstranda.

b. I F13 kan det anlegges ballplass og etableres gangsti av grus tilpasset terrenget.

IV SPESIALOMRÅDE.

§ 6.

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

IV FELLESBESTEMMELSER.

§ 7.

a. Ved byggemelding skal situasjonsplan og snittegninger vise skjæringer og fyllinger ved bygninger, adkomst og gårdsplass. Opparbeidelse og arrondering av tomt skal spesifiseres. Forstøtningsmurer skal ha max. høyde 1m. mot gate, fellesareal eller friområde.

b. Før byggetillatelse gis skal det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen under og rundt eksisterende bygninger i samarbeid med kommunens og fylkesmannens miljøvernavdeling.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 24.07.00

Torstein Kiil
Byggesaks-/reguleringssjef

Kommune

LARVIK KOMMUNE
Plan og byggesak,
Feyersgate 7,
3256 LARVIK

Midlertidig brukstillatelse

Saksnr	Løpenr
00/04885	20173/02

Eiendom/byggested
Risøyveien 32-110, 3290 STAVERN

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
5001	1065		

Veidekke ASA
P b 300,
3101 TØNSBERG

Tiltakshaver (navn og adresse)
AS Eiendomsanering
Havnegata 12
3263 LARVIK

Spesifikasjon

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

Tillatelsen omfatter
Hele bygget

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
plan- og byggesak	28.05.02	

Merknader

Før ferdigattest må bl.a :

utearealene være ferdig opparbeidet

foreligge tinglyst erklæring vedr. veirett for brannbil – jft. Rammevedtak

foreligge kontrollerklæring for heis. Heisen må kunne settes i drift.

merknadene i kontrollerklæringene være i orden.

Vilkår

Merknader i kontrollerklæringene må være ferdig i hht. de datoene som er satt i kontrollerklæringene.

Brukstillatelsen gjelder fra 03 06.02 - 15.07.02.

Før 03.06.02 må bygget være sikkert for innflytting. Bl.a. kan det presiseres at gjennomføringer må være ferdig brannsikret, garasjekjelleren må være ryddet og ferdig, og alle rømningsveiene (inkl. dører) må være i hht. forutsetninger brannprosjekteringen.

Rømningsvei for leilighet 206 i hht brannrapporten må være i orden før denne leiligheten kan innflyttes.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Larvik	28.05.02	Agneta Børretzen

Kopi til

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Tom Mangelrød Telefon: 33 17 18 87		12/59422	GBR-5001/1065	11.09.2012

Larvik kommune

Veidekke Entreprenør - Vestfold
Kornmagasingata 1
3160 STOKKE

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

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

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

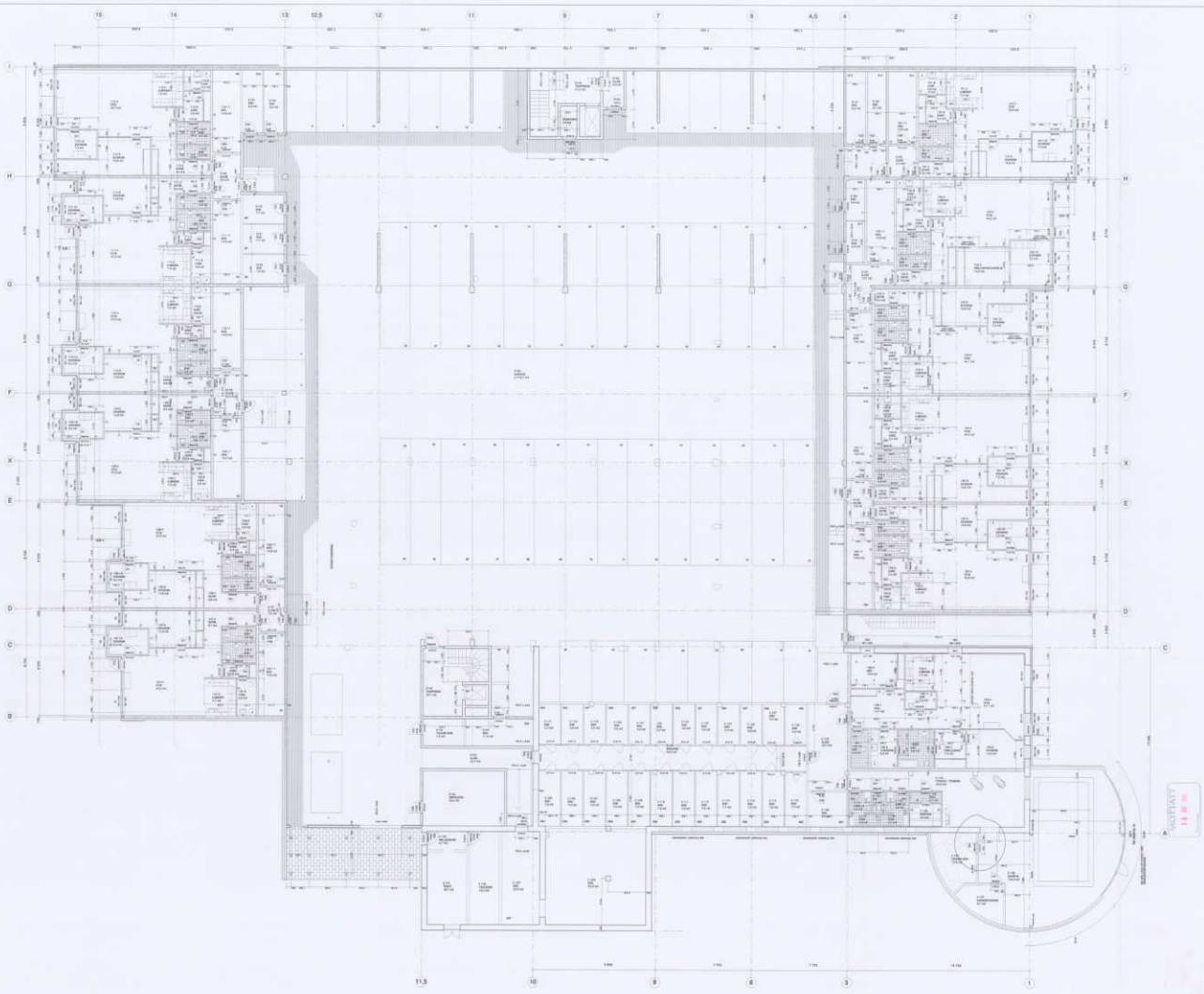
Klage
Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Tom Mangelrød
bygningsinspektør

Jan Bergan
seksjonsleder byggesak

Gjenpart: Risøyodden Boligsameie



A - 101

VEIDEKKE

130
RISØYODDEN

PLAN 1. ETASJE

D1

SOM BYGGET

1 : 100

27.09.02 AG

1ST LAY SK

A

spir ARKITEKTER AS



A - 102

VEIDEKKE

130
RISØYODDEN

PLAN 2. ETASJE

D2

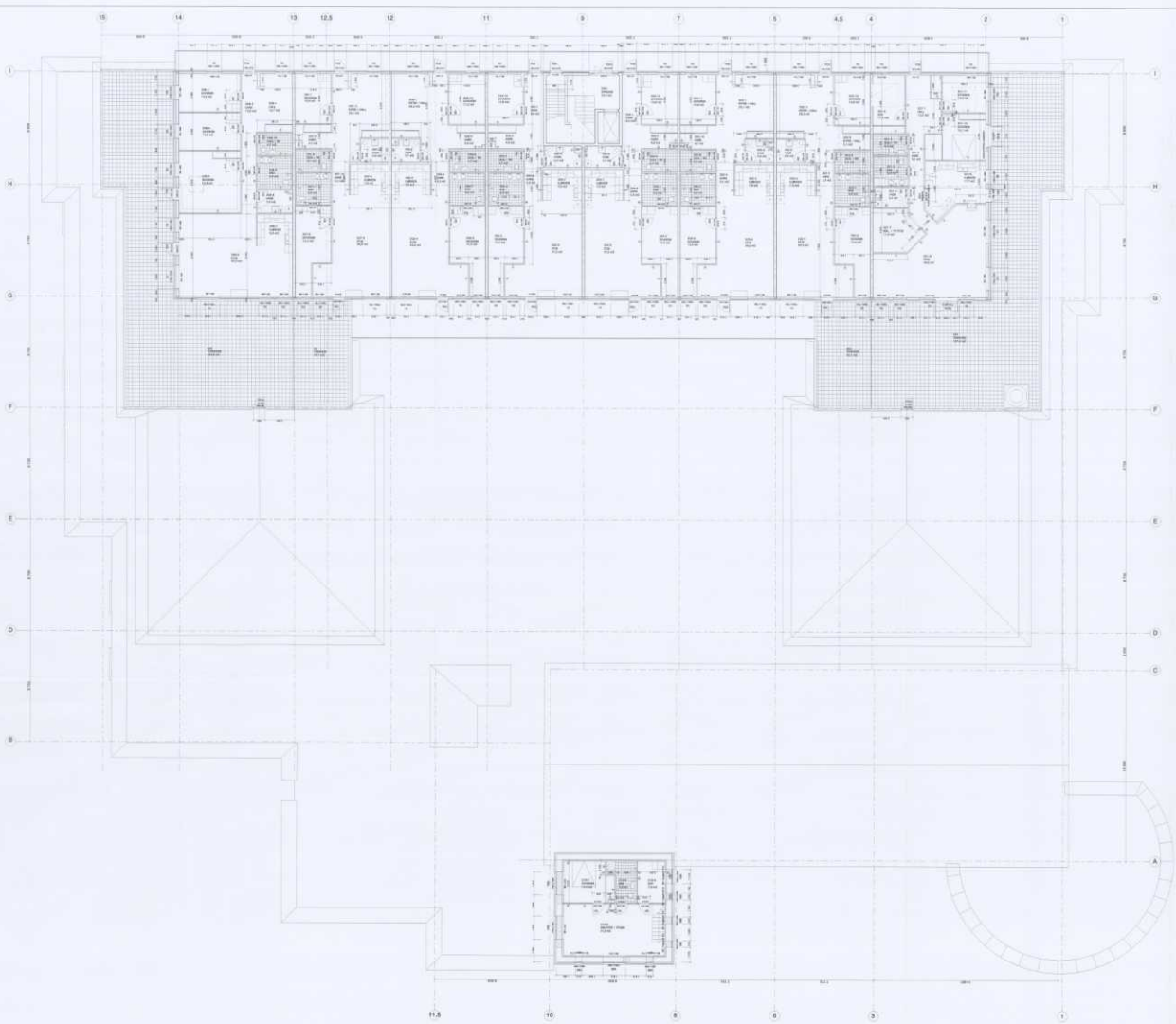
SOM BYGGET

1 : 100

27.06.02 AG

ZET LAY SK

spir ARKITEKTER AS



A - 103

VEIDEKKE

130
RISØYODDEN

PLAN 3. ETASJE

DS

SOM BYGGET

1 : 100

27.05.02 AG

307 LAY SK

A

spir ARKITEKTER AS



A - 104

VEIDEKKE

130
RISØYODDEN

PLAN 4. ETASJE

D4

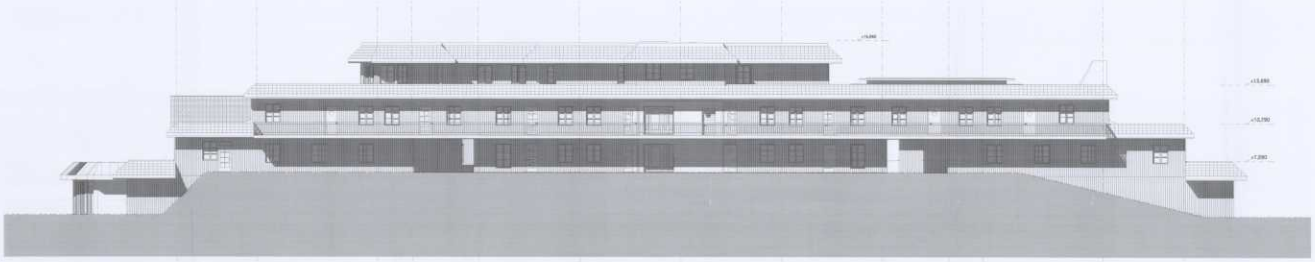
SOM BYGGET

1 : 100

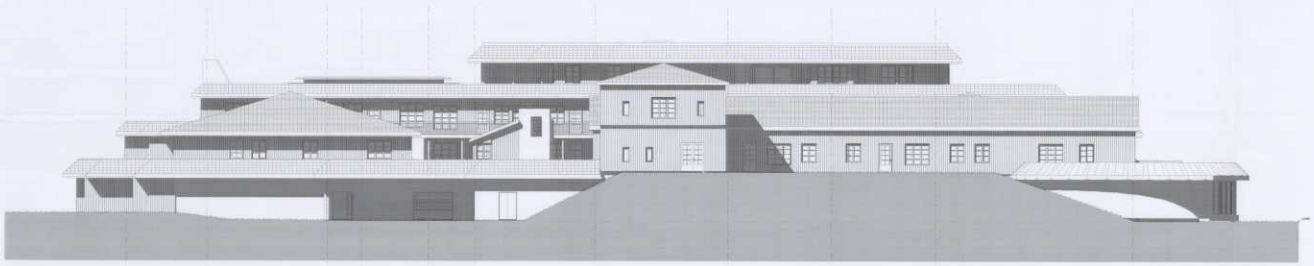
27.09.02 AG

ÆST / JAY SK

spir ARKITEKTER AS



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

A - 251

130
RISØYODDEN

FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST

D6

SOM BYGGET

1 : 100

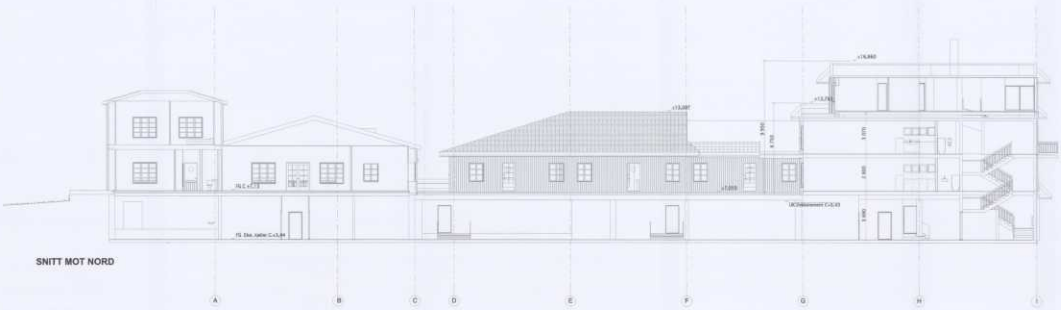
27.05.22 AG

A-251.LAY SK

spir ARKITEKTER AS



SNITT 2 MOT ØST

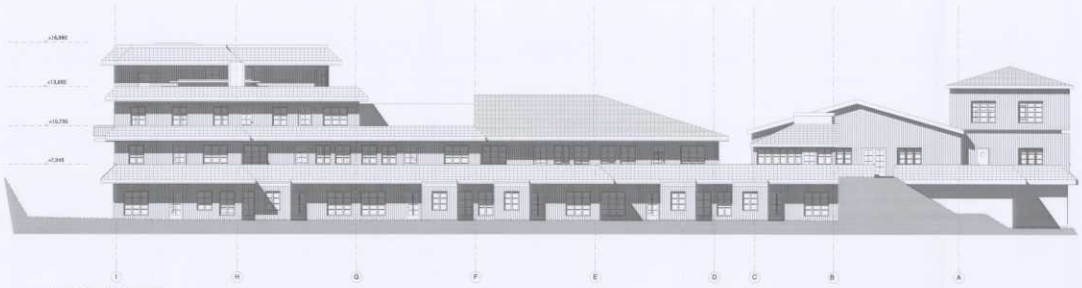


SNITT MOT NORD

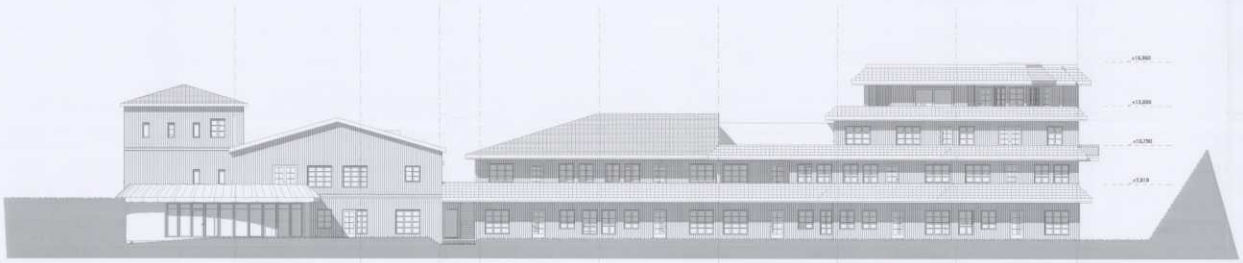


SNITT MOT ØST

TEGNR.	A - 200
	VEIDEKKE
	130 RISØYODDEN
	SNITT MOT NORD SNITT MOT ØST
	D5
PROSJEKTNR. / FAKTISK PROSJEKTSTILLEGGET	SOM BYGGET
	1 : 100
	27.05.02 / AG
	A-200.LAY / SK
A B C D E F V	SPIR ARKITEKTER AS WELLER 2 0111 OSLO TELEFAKS NARVESEN 0250 OSLO T: Fax: e-post: T: Fax: e-post:
ARKITEKT	spir ARKITEKTER AS



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

SKISSEARBEID

A - 252

VEIDEKKE

130
RISØYODDEN

FASADE MOT NORD
FASADE MOT SYD

P7

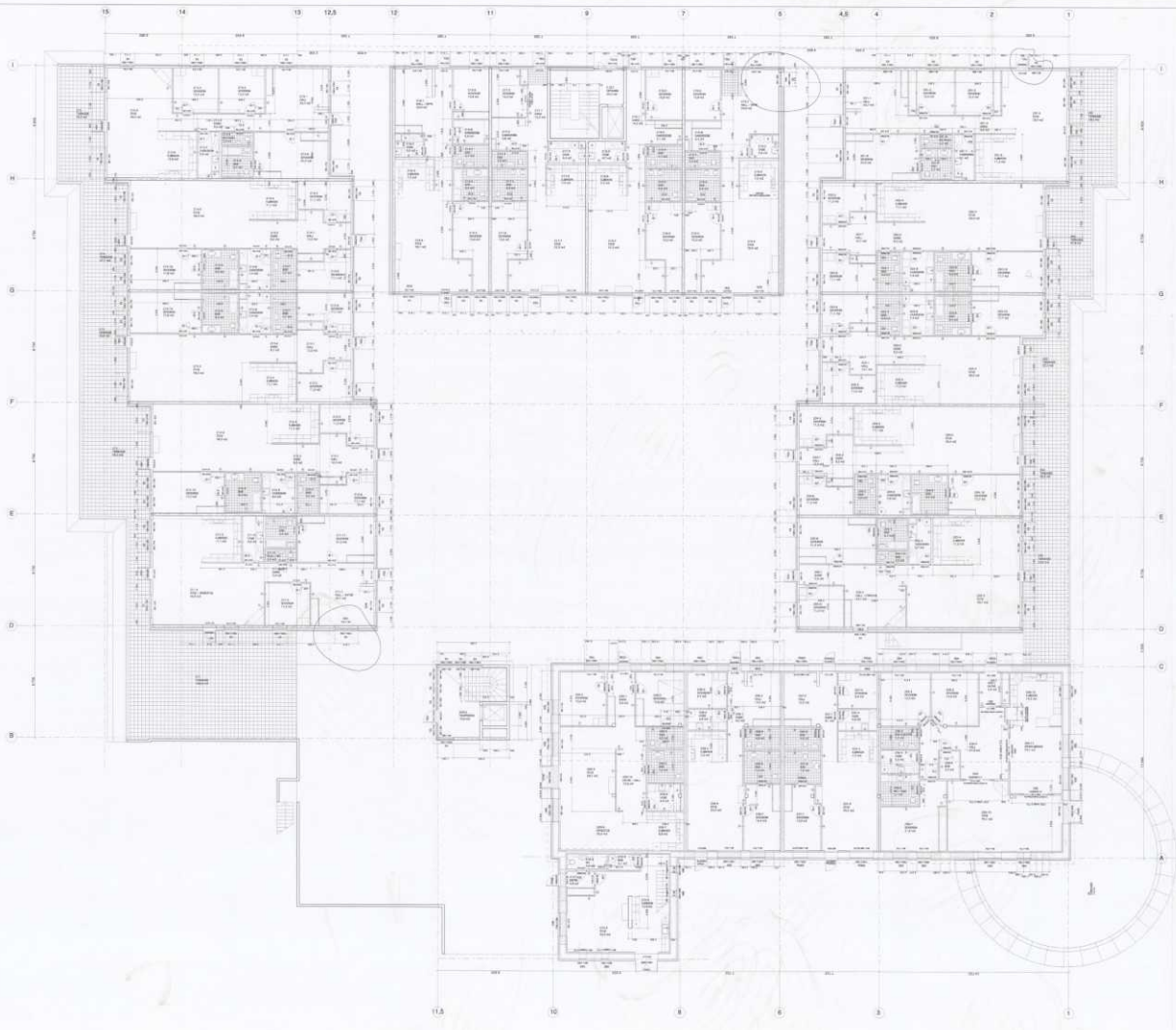
SOM BYGGET

1: 100

27.05.02 AG

A-252.LAY SK

spir ARKITEKTER AS



A - 102 h

VEIDEKKE

130
RISØYODDEN

PLAN 2. ETASJE

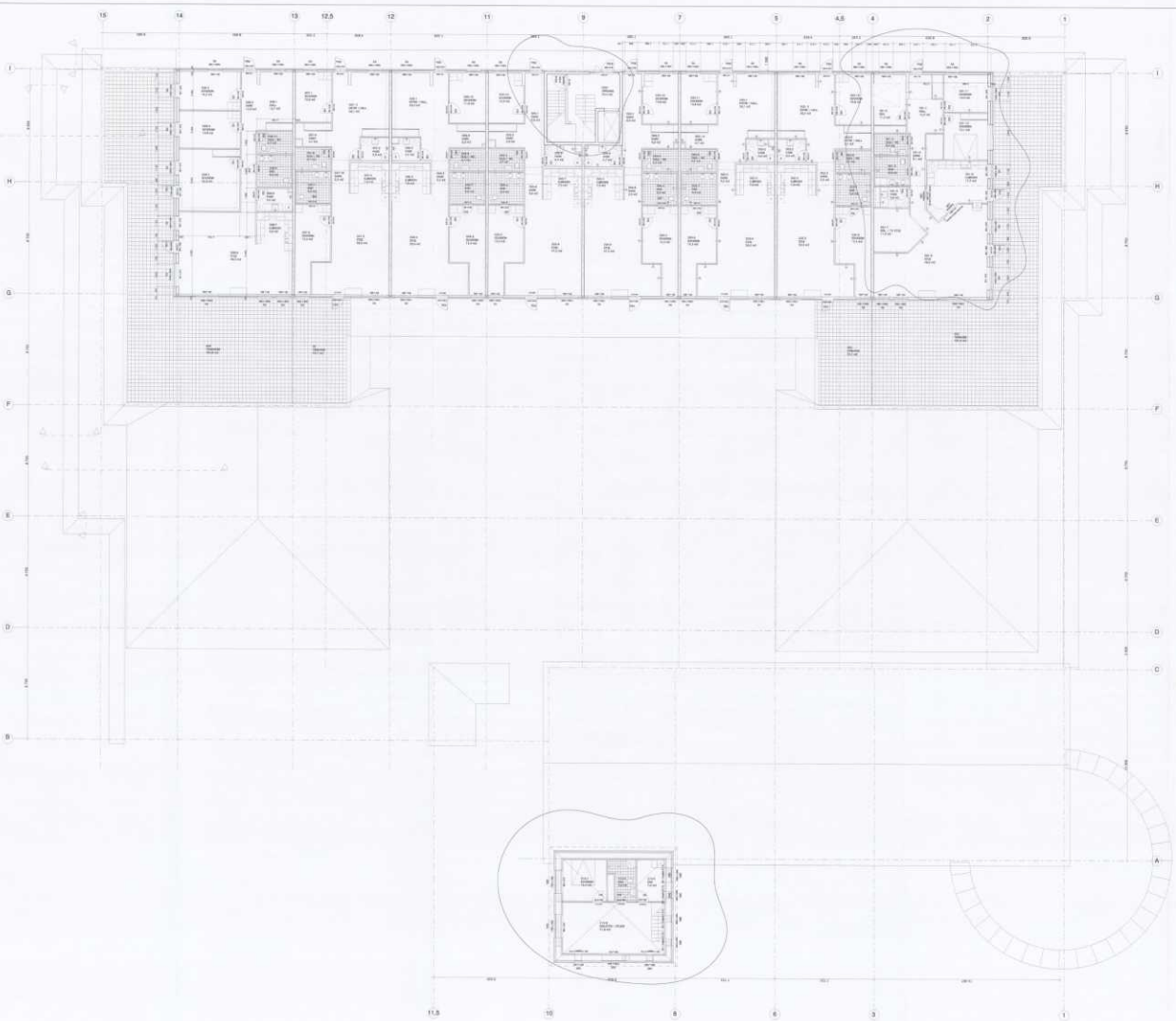
FORELØPIG

ARBEIDSTEGNING

1 : 100

16.10.00 SK

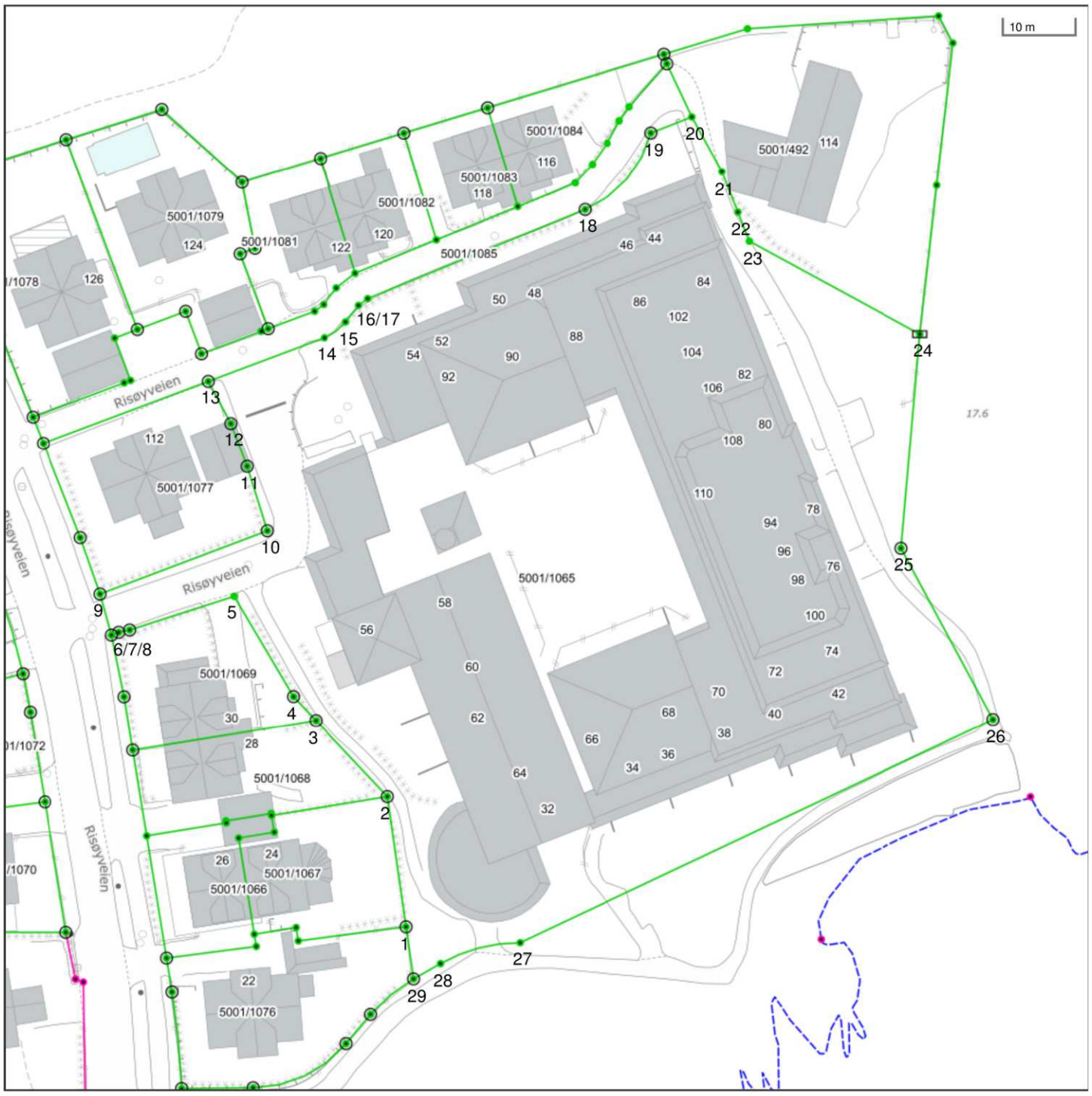
spir ARKITEKTER AS



REVIDERER			
TEGN NR.	A - 103 e		
PROSJEKTERING, PROSJEKTSTYRING, PROSJEKTUTVIKLINGSKONSEPT	130 RISØYODDEN PLAN 3. ETASJE		
	FORELØPIG		
	ARBEIDSTEGNING		
	1 : 100		
	18.10.00	KONTROLLERT	OK
ARKITEKT	spir ARKITEKTER AS		

Utskriftsdato: 13.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 5001/1065//7



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	8 121,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6541050,32	**Øst**	560133,68	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6540995,98	560115,16	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,45	
2	6541014,37	560112,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,62	
3	6541025,01	560101,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,83	
4	6541028,36	560098,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,67	
5	6541042,41	560090,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	16,49	
6	6541037,42	560075,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,53	
7	6541037,07	560073,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,59	9,63
8	6541036,66	560072,73	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,11	
9	6541042,44	560071,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,02	
10	6541051,74	560094,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,31	
11	6541060,811	560091,571	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,55	
12	6541066,87	560089,169	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,52	
13	6541072,79	560085,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,77	
14	6541079,21	560102,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,57	
15	6541081,49	560105,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,82	6,75
16	6541083,86	560107,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
17	6541084,84	560108,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	3,22
18	6541097,93	560138,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,26	
19	6541108,93	560148,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,87	15,86
20	6541111,3	560153,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,24	
21	6541103,6	560158,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,86	
22	6541097,89	560160,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,17	
23	6541093,8	560162,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	4,43	
24	6541081,04	560186,72	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	27,54	
25	6541050,68	560184,53	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,44	
26	6541026,67	560197,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,51	
27	6540993,98	560131,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	74,19	
28	6540990,85	560120,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,79	22,21
29	6540988,62	560116,34	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,39	

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten analyserer alle plandata innenfor angitt eiendom. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende planer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuell rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om PlanID, Plannavn, Plantype og Vedtaksdato som berører angitt eiendom. I tillegg rapporteres delarealer som arealbruk og hensynssoner med areal.

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Statsforvalteren har nå opphevet båndleggingssonen for nytt dobbeltspor gjennom Larvik kommune. Dette er gjort fordi staten ikke har prioritert midler til videre planlegging eller bygging gjennom Larvik i gjeldende Nasjonal transportplan for 2025-2036, som ble vedtatt i Stortinget i juni.

Båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710_1, H710_2 og H710_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710_1 og H710_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

Hensynssoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Rapport om kvikkleire kan bestilles som eget produkt. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart på NVEs nettsider.

Reguleringsplanforslag

Plananalysen vil rapportere alle områder med varslet planarbeid innenfor en buffer på 100m fra angitt eiendom.

Varslet planarbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

Larvik kommune

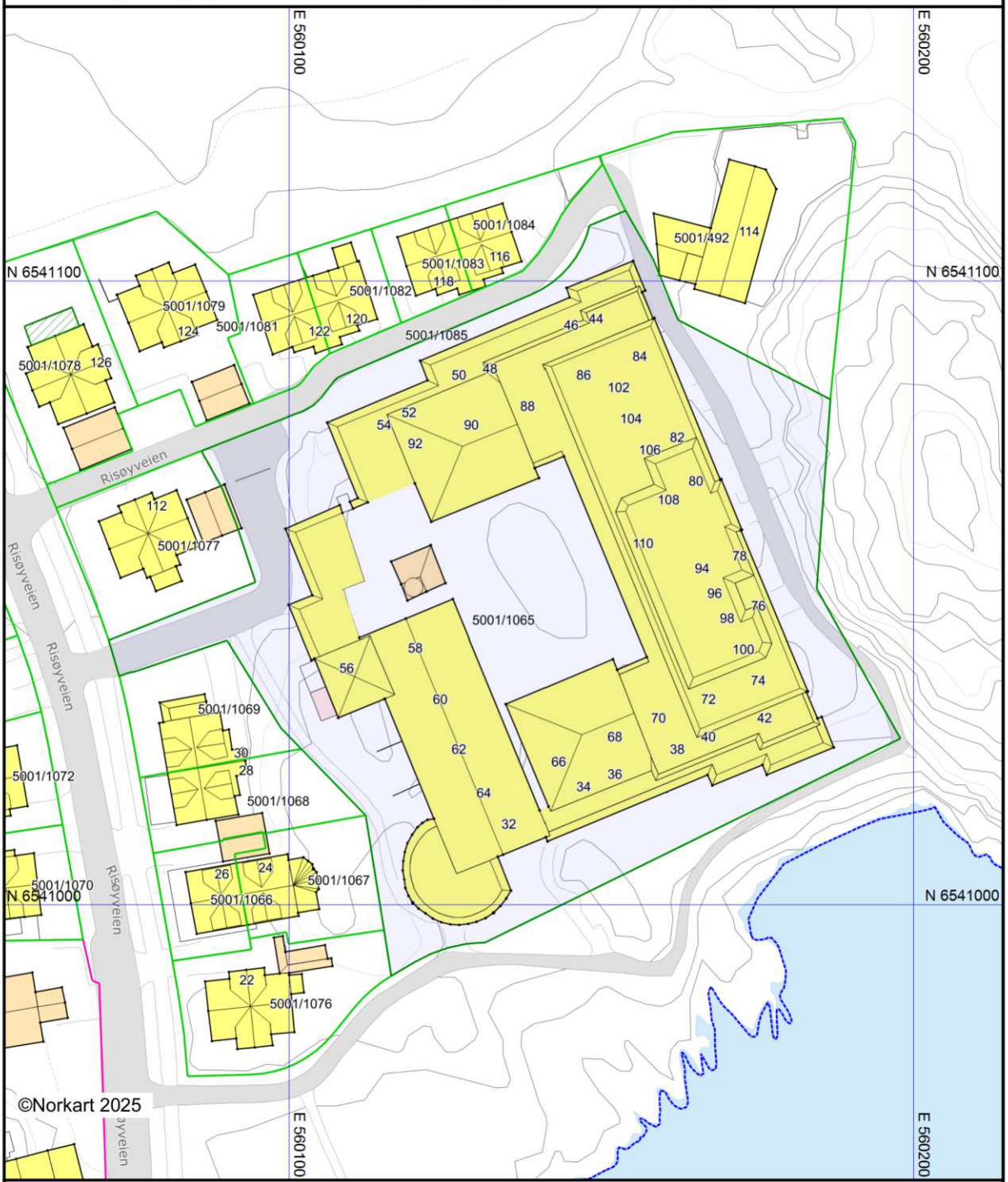
Grunnkart

Eiendom: 5001/1065/0/7
Adresse: Risøyveien 42
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

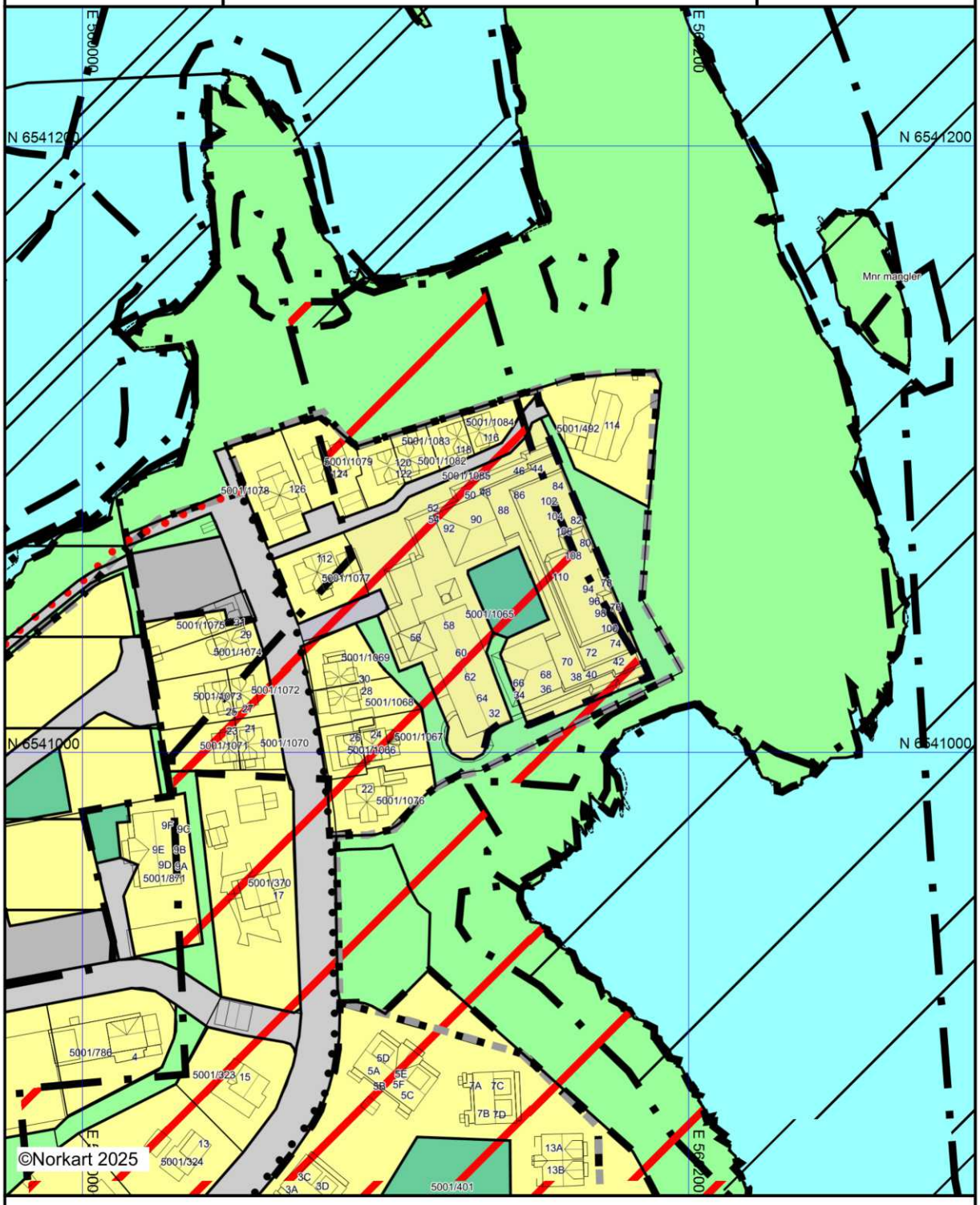
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5001/1065/0/7
Adresse: Risøyveien 42
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Naturområde vann - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Farled - nåværende

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 14.10.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	5001	**Bruksnr.**	1065	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse:	Risøyveien 42, 3290 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg Ombygging av fabrikk til leiligheter Ferdigattest 2002 og 2012	2002	105 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.

Larvik kommune

Ledningskart

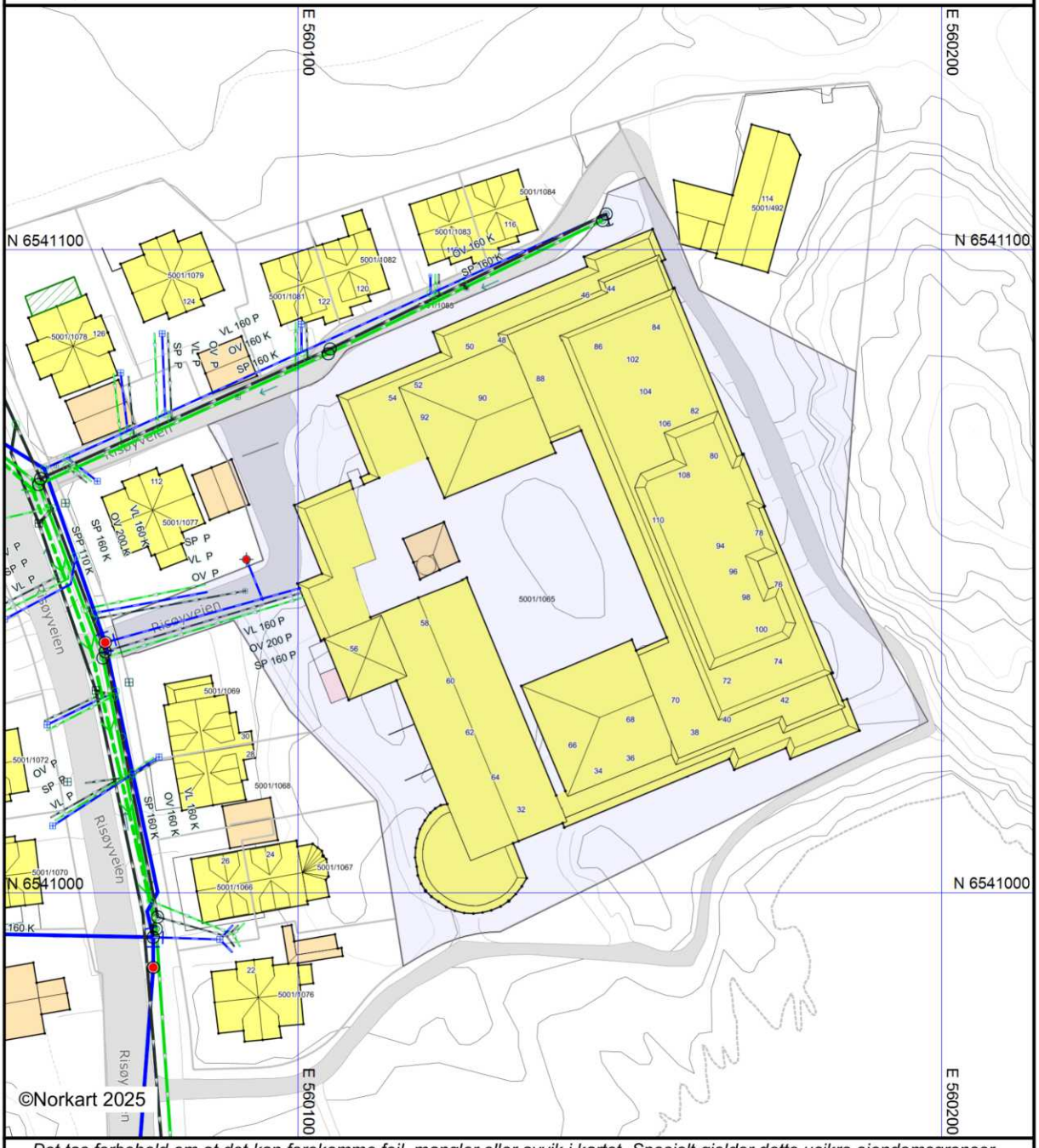
Eiendom: 5001/1065/0/7
Adresse: Risøyveien 42
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3909 5001/1065		
Utskriftsdato	13.10.2025	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

15 Berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- FKB-AR5
- Forurenset grunn
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Stormflo
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- FKB-arealbruk
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Tettsteder

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraft

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012



Om datasettet

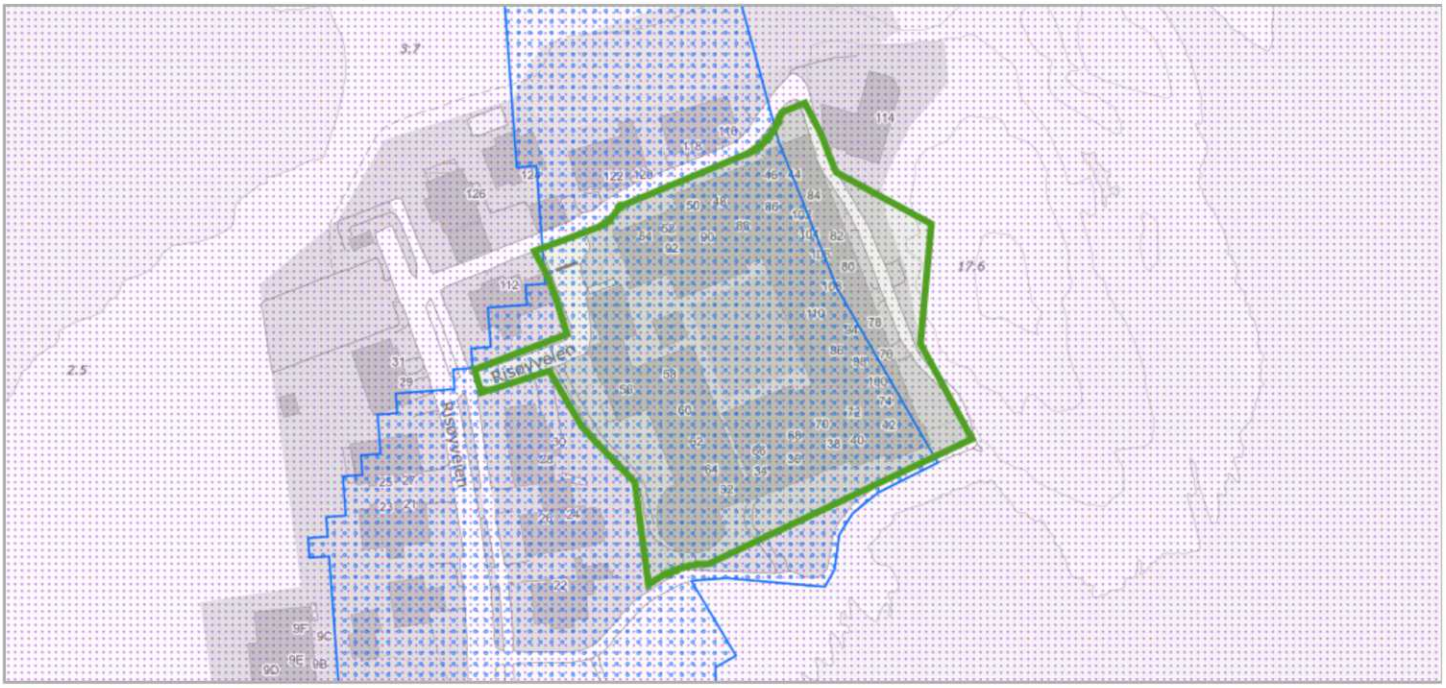
Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

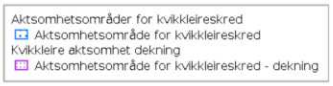
Kilde	NVE	Versjon	12.10.2025



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	07.10.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Åpen fastmark	Fjell i dagen	Impediment	Ikke tresatt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	07.10.2025



Om datasettet

Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykke egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
lekeplass

Forurenset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.10.2025



Om datasettet

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier.Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Tegnforklaring



Objekter

Påvirkningsgrad	Navn	Type	Faktaark
ukjentPåvirkning	Lincoln Norweld AS	forurensetGrunn	Faktaark (pdf) (https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=2863)

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.10.2025



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
S145	lekeOgRekreasjonsområde	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031436)
S138	lekeOgRekreasjonsområde	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031429)
S139	grønnKorridor	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031289)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
- Bart fjell med tynt torvdekke
- Fyllmasse

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.10.2025



Om datasettet

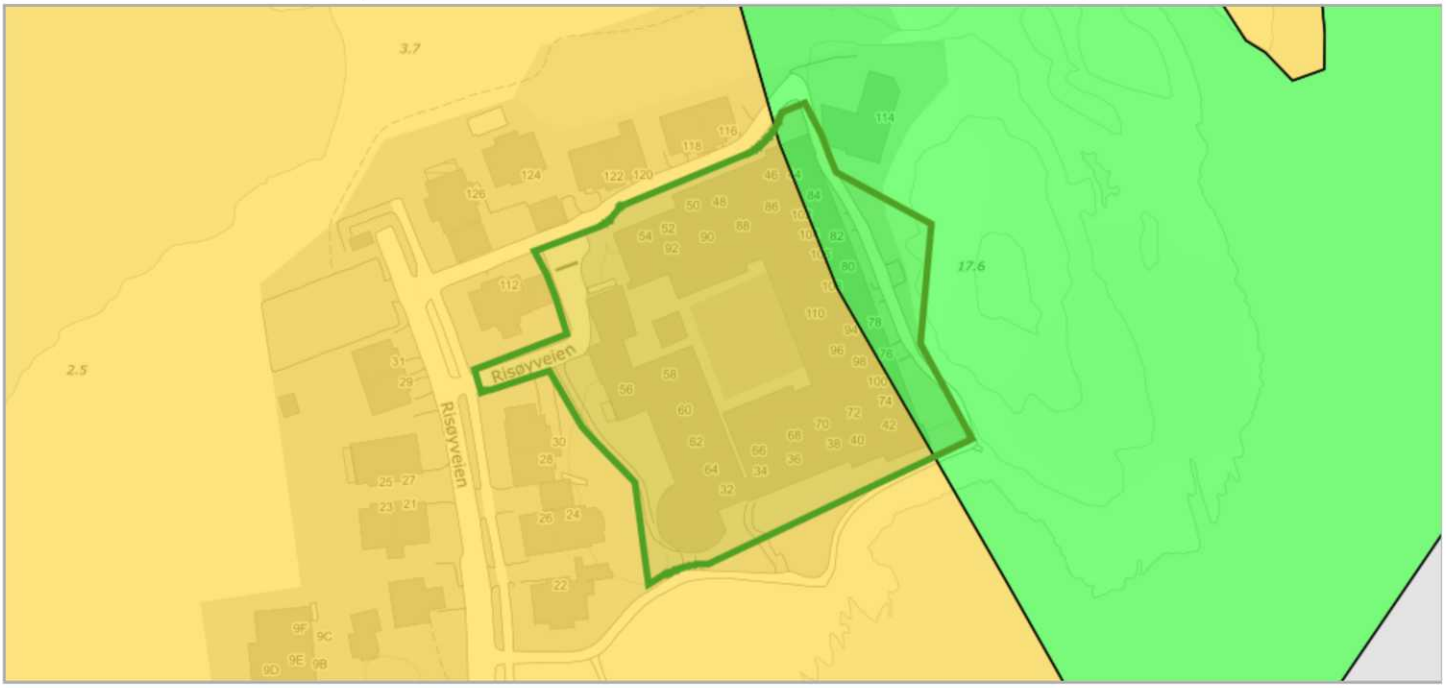
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.10.2025



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
- Stor
- Stort sett fraværende
- Ikke angitt

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Bart fjell
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	12.10.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.10.2025

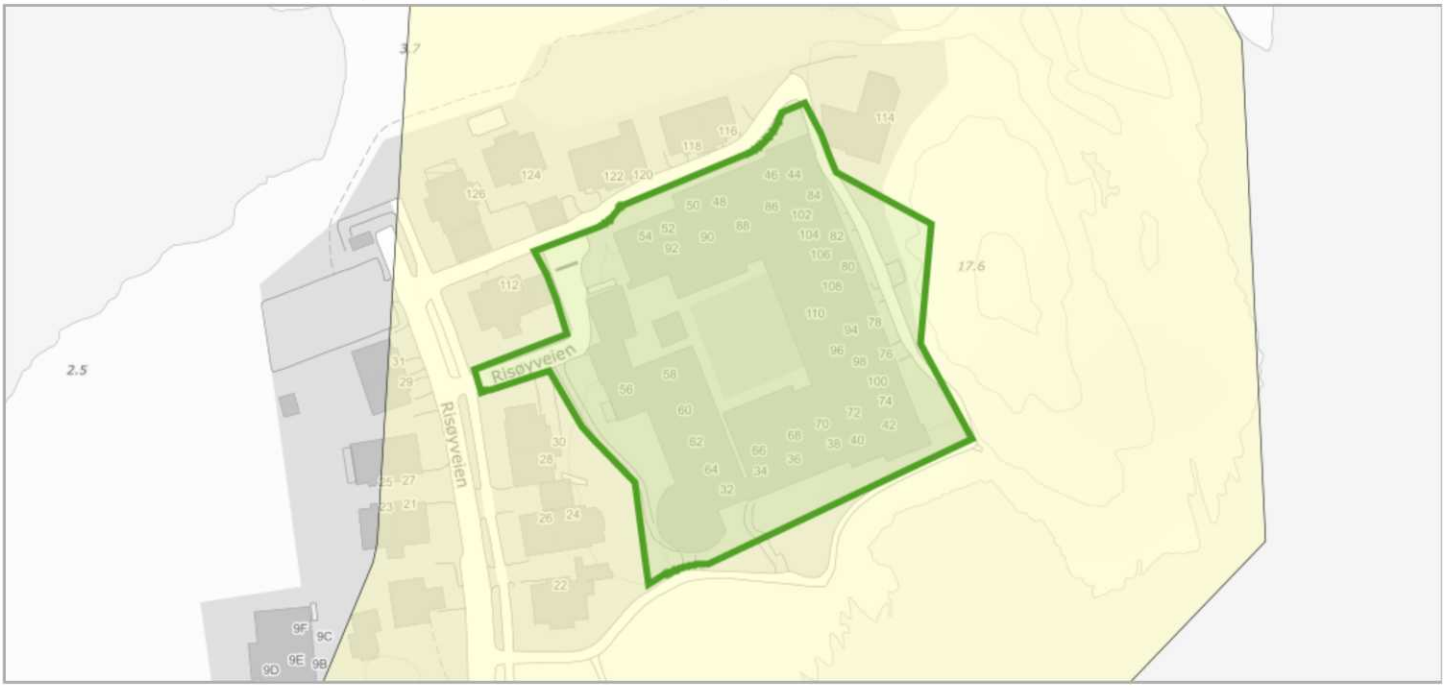


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Brunlanes sør	Natur Og Samfunn AS	2022

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

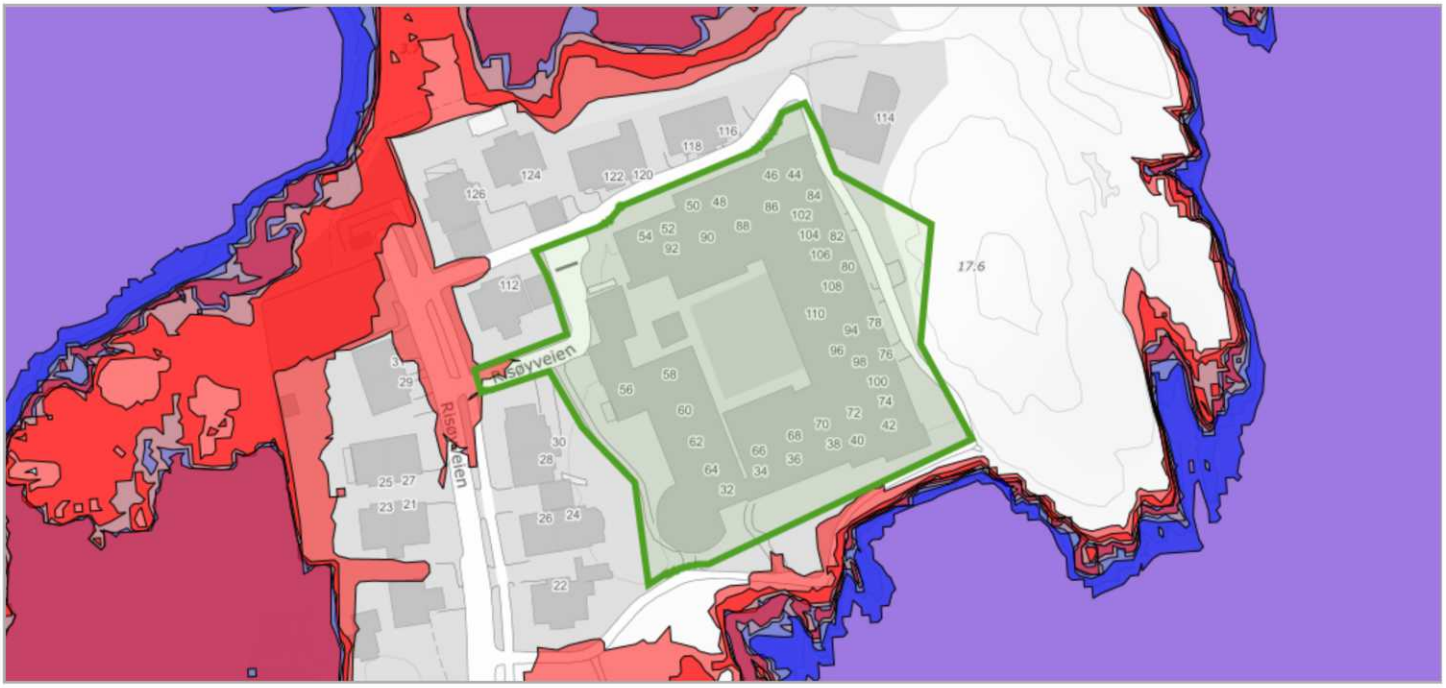
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Stormflo

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.10.2025



Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentaksintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

2150 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
320

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2551	Stavern	6008	3.734181106552894

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.10.2025



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg
Gang - og sykkelveger
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Annet gangareal

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	P	51360	3

Utskriftsdato: 13.10.2025

Oversiktskart for eiendom 3909 - 5001/1065//



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.

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 13.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	5001	**Bruksnr.**	1065	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Risøyveien 42, 3290 STAVERN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8233/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%202025-2037.pdf
Delarealer	**Delareal** 476 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 1 936 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 5 510 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 6 655 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	6 726 m^2
BestemmelseOmrådenavn	ENH_1
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	198 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1999.04.01
Navn	Risøya - Stavern Havn
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.02.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3606/1999.04.01_Bestemmelser_924.pdf
Delarealer	**Delareal** 239 m^2 **Formål** Annet friområde **Feltnavn** F8 **Utdyp.** F8
	Delareal 18 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 7 798 m^2 **Formål** Unyansert formål **Feltnavn** FO9 **Utdyp.** Bolig eller næring
	Delareal 7 798 m^2 **Formål** Fornyelsesområde
	Delareal 66 m^2 **Formål** Annet friområde **Feltnavn** F13 **Utdyp.** F13

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1999.04.02
Navn	Risøya - Felt FO9 og B8C
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1432/1999.04.02_Bestemmelser_928.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 300 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B3

Delareal 451 m^2
Formål Felles grøntareal
Feltnavn FE1

Delareal 66 m^2
Formål Offentlig friområde
Feltnavn F13

Delareal 38 m^2
Formål Offentlig friområde
Feltnavn F8

Delareal 337 m^2
Formål Felles avkjørsel

Delareal 2 159 m^2
Formål Felles grøntareal
Feltnavn FE2

Delareal 1 382 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B1

Delareal 1 387 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5001/1065/0/7
Adresse: Risøyveien 42
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5001/1065/0/7
Adresse: Risøyveien 42
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Annet friområde
- Badeområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Fornyelsesområder (PBL198
- Fornyelsesområder

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde
- Grense for fornyelsesområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Tiltak
- BygningTiltak

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 13.10.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	5001	**Bruksnr.**	1065	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Risøyveien 42, 3290 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

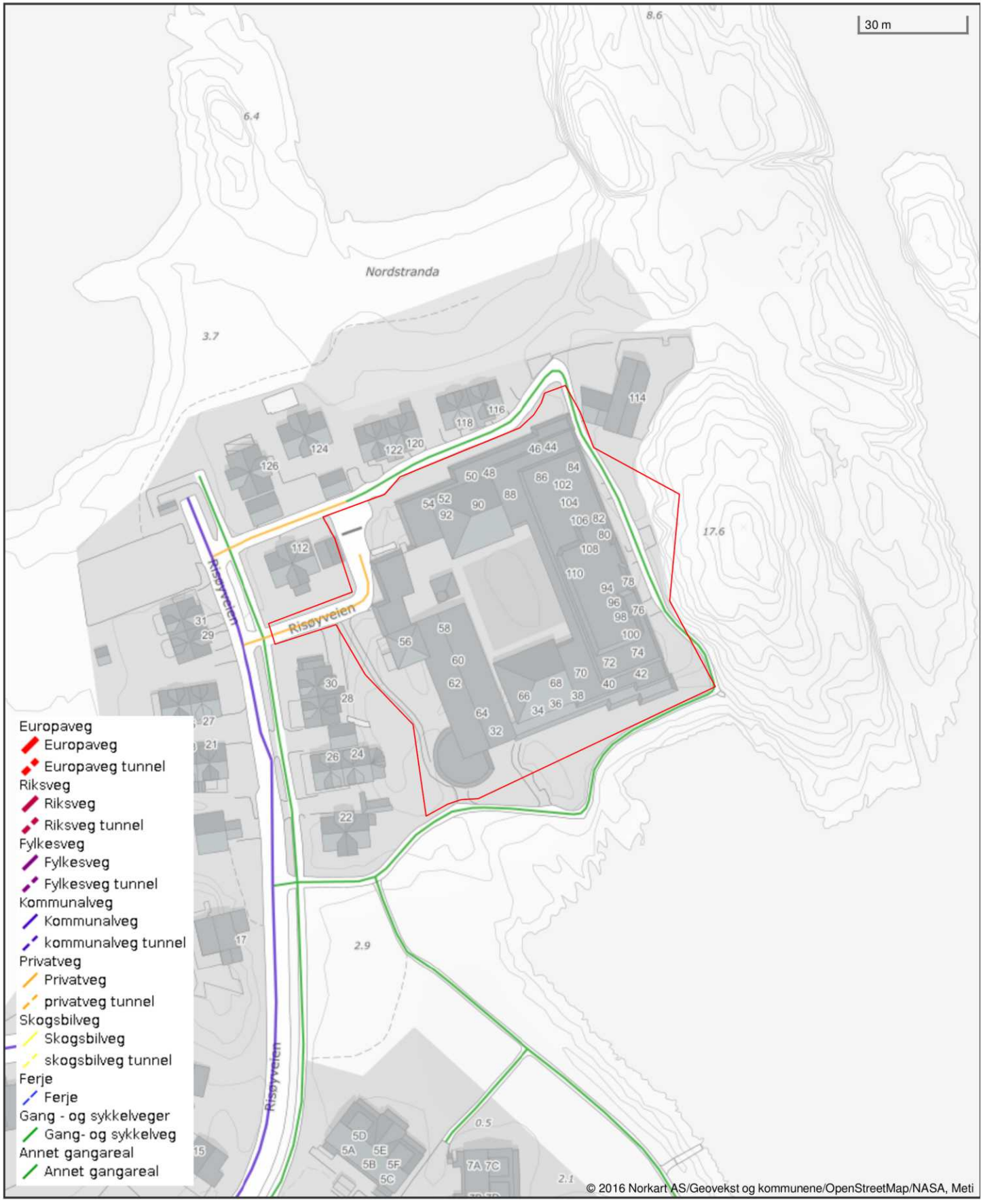
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Utskriftsdato: 13.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 5001/1065//



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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Risøyveien 42, 3290 Stavern
Gnr. 5001, Bnr. 1065, Snr. 7, Larvik kommune og Gnr. 5001, Bnr. 1065, Snr. 41, Larvik kommune

Oppdragsnummer:
52250114

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Tom Erik Henriksen

Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 416 32 772

E-post: tom.erik.henriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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