

aktiv.



Thor Heyerdahls gate 54, 3259 LARVIK

Tagtvedt - Fint beliggende 3 roms leilighet i 2. etasje med stor innglasset balkong



Konst. daglig leder/ Eiendomsmegler

Gry Lilja

Mobil 906 21 975
E-post gry.lilja@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 331 485,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 132 875,-
Felleskostn.: Kr 7 020,-
Selger: Christine Prytz

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 84/108 kvm
Tomtstr.: 9220.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 2206
Andelsnr.: 78
Oppdragsnr.: 1303260060

Tagtvedt - Fint beliggende 3 roms leilighet i 2. etasje med stor innglasset balkong

Leiligheten ligger i et veletablert og rolig boligområde nordøst for Larvik sentrum. Gangavstand til barnehage, skoler, butikker, turområder, idrettsanlegg og bussholdeplass. Kort biltur til kjøpesenter og sentrum. Leiligheten har en fin og romslig planløsning, en enkel standard og det vil være behov for modernisering og oppgraderinger. Inneholder: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, toalettrom og bod. Romslig innglasset balkong. Bod i 1.etg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	58
Andre vedlegg	61
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA - b: 20 kvm

BRA totalt: 108 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 kvm Entré, stue, soverom 1, soverom 2, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, bod

BRA-e: 4 kvm Bod i 1. etasje

BRA-b: 20 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten ligger i 2. etg. og har tilkomst via felles trappegang. Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 7 m²

Bod: 3 m²

Bad/vaskerom: 4,7 m²

Toalettrom: 1,6 m²

Soverom 1: 12,1 m²

Soverom 2: 12,1 m²

Stue: 28 m²

Kjøkken: 12,3 m².

Innglasset balkong: 18,9 m² (BRA-b)

Leiligheten disponerer bod i 1. etasje: 4,2 m² (BRA-e)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9220.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal for beboerne og pent opparbeidet med plen, lekeplass, benker, parkering og gangstier. Asfaltert gårds plass med parkering.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og rolig boligområde nordøst for Larvik sentrum. Gangavstand til barnehage, skoler, butikker, turområder, idrettsanlegg og bussholdeplass. Kort biltur til kjøpesenter og sentrum.

Adkomst

Direkte fra Thor Heyerdahlsgate.
Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leilighetsbygg, rekkehus og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid**SKOLER**

Fagerli skole (1-7 kl.)

602 elever, 28 klasser 1.8 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)

363 elever, 23 klasser 0.9 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 1.6 km

BARNEHAGER

Gapatrusten barnehage (0-5 år)

59 barn 0.5 km

Byskogen barnehage (0-5 år)

143 barn 0.8 km

Borgejordet barnehage (0-5 år)

68 barn 1.4 km

Offentlig kommunikasjon**BUSS**

Tagtvedt 2

Linje 210 0.1 km

TOG

Larvik stasjon

Linje RE11, RX11 2.8 km

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggkonstruksjon: Veggene har betong- trekonstruksjon

Fasade/kledning har stående bordkledning på innglasset balkong.

Utvendig på bygningen er det teglstein og metallplater.

Innhold

Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, toalettrom og bod. Romslig innglasset balkong. Bod i 1.etg.

Standard

Leiligheten har en fin og romslig planløsning, en enkel standard og det vil være behov for modernisering og oppgraderinger. Leilighetens innvendige overflater består av tepper og belegg på gulv, tapet og malte plater på vegger og malt betong i tak. Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, oppvaskkum og utslagsvask i stål medavregning. Baderommet har tilkomst fra entreen I rommet er det servant, speil, lysarmatur, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, stoppekran, elektriskevarmekabler i gulvet og varmeovn under tørkeskap.

Selger opplyser om at hoved avløpsrørene i bygget er planlagt skiftet våren 2026.

Avløpsrørene er plassert i bakveggen på toalettrommet. Eventuelle arbeider må påregnes med å kunne medføre inngrep i veggkonstruksjonen og tilhørende overflater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Inngangsdør

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi inngangsdøren subber på terskelen. Dette indikerer behov for justering.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Justere hengsler og kontrollere karm/terskel.

Vurdere utbedring eller justering

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan slitasje på dør/terskel og hengsler øke, døren kan bli vanskelig å lukke, tetthet mot støy og brannmotstand kan reduseres.

Forholdet bør utbedres for normal funksjon.

Overflater

Tilstandsgrad to er gitt fordi teppegulvene på soverommene og i entreen er bulkete. Det er løs tapet på soverommet, samt limrester på gulvbelegget på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre teppegulvene og tapetet for å oppnå bedre estetisk og funksjonell standard.

Konsekvens:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort og økt slitasje på overflatene.

Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Tilstandsgrad to er gitt fordi tapeten er løs i overgangen til belegg, det folder i hjørnet samt hull etter montering.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Det bør utbedres løs tapet i overgangen til belegg, folder i hjørnet og hull etter montering for å sikre at overflatene er tette og motstandsdyktige mot fukt.

Konsekvens

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner.

Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet har kun naturlig ventilasjon i rommet, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon. Dette kan medføre økt risiko for fuktproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på baderommet i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, inneklimate på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi hengslene til skapdøren i hjørneskapet er defekte, og det er registrert svelling etter fuktighet på skapdørene under oppvaskbenken.

Skapdørene på overskapene henger og subber mot hverandre. I tillegg er det løse tapetskjøter på veggen.

Konsekvens/tiltak: Tiltak/konsekvens:

Hengslene til skapdøren i hjørneskapet bør utbedres eller byttes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade.

Svelling på skapdørene under oppvaskbenken bør utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og dårlig innemiljø.

Skapdørene på overskapene bør justeres slik at de ikke subber mot hverandre, for å unngå slitasje og skade på overflatene.

Løse tapetskjøter på veggen bør festes eller repareres for å sikre et pent og varig resultat, samt forhindre ytterligere oppsprekking eller skade på veggflatene.

Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi festet til toalettsetet er knekt, videre er det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Tiltak

Skifte eller reparere toalettsetet.

Vurdere etablering av mekanisk avtrekk.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan toalettsetet få redusert funksjon og stabilitet.

Fukt og lukt kan bli værende i rommet med økt risiko for kondens og inneklimate på toalettrommet kan bli dårligere.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men mere enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget.

Tilleggsanbefaling: Dersom det ikke er montert automatisk lekkasjestopp

(vannstoppventil), anbefales dette montert for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvens

Selv om anlegget fungerer, medfører alderen en redusert gjenværende levetid og en økende risiko for vannlekkasjer. Lekkasjer kan oppstå plutselig som følge av korrosjon (på kobberør), sprøhet i materialet eller svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, men rørnettets har nådd en alder hvor sannsynligheten for skader øker.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Tiltak Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig ettersyn. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør bør samordnes med fremtidig renovering av våtrom eller kjøkken. Forebyggende: Det kan vurderes å utføre en rørinnspeksjon eller rørspyling for å fjerne belegg og sikre god gjennomstrømning.

Konsekvens

Høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og overganger.

Ved plastrør: Pakninger tørker ut over tid, og plasten kan bli sprø.

Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

Innvendig groing (belegg) reduserer rørets diameter over tid, noe som kan føre til dårligere avrenning og hyppigere tilstoppinger. Lekkasjer fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke er ventilasjon på soverommet innenfor stuen, kun et vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Tiltak

Det anbefales å etablere veggventiler i soverom og for å sikre bedre tilluft.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens på kalde flater, økt risiko for fukt- og muggsoppdannelse over tid og redusert bokomfort.

TG3: Store eller alvorlige avvik:

Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Overflaten har omfattende skader.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi beleggskjøten er sprukket, noe som medfører omfattende skader på gulvoverflaten. Dette gir økt risiko for fuktskader og videre forringelse av

gulvet.

Konsekvens/tiltak: Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Tiltak:

Gulvbelegget bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skader og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå omfattende fuktskader og forringelse av gulvet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Tilstandsgrad tre er gitt fordi beleggskjøten er sprukket, videre er mer en halvparten av forventet brukstid oppbrukt på belegget og sluket.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Tiltak Belegget og sluk må utbedres eller skiftes for å gjenopprette tett sjikt. I forbindelse med utbedring bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fuktighet/skader.

Konsekvens

Vinylbelegget fungerer som rommets membran. Sprekken medfører at gulvet ikke er tett. Det er risiko for at vann fra gulvvask og søl trenger ned i undergulvet, noe som over tid kan føre til fuktskader, råte og oppsvulming i etasjeskiller/underliggende konstruksjon.

Flom og ras

Eiendommen ligger innenfor et aksomhetsområde for kvikkleire.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

Eiendommen ligger innenfor et aksomhetsområde for kvikkleire.

Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt, basert på offentlige kartlegginger.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

Konsekvens

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger

akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Mulighet for leie av parkeringsplass i felles garasjekjeller (ventelistesystem). Pris for leie av garasje er pt. kr. 200,- pr. mnd.

Forøvrig biloppstillingsplasser på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring , polisenummer SP0000562092

Diverse

Borettslaget skal skifte tak på både rekkehus og blokker, samt bytte avløpsrør i sjaktene i blokkene. I denne sammenheng må borettslaget ta opp et nytt lån. For denne leiligheten vil fellesgjelden øke med kr. 151 457,-, den blir da på kr. 482 943,- Felleskostnadene er justert pr. 01.01.26.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har oppvarming med elektriske panelovner og elektriske varmekabler påbaderommet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 800 000

Omkostninger kjøper

1 800 000 (Prisantydning)

333 156 (Andel av fellesgjeld)

2 133 156 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 134 546 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 143 446 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 146 246 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 675 740 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 702 961 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, kommunaleavgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, Tv og internett, plenklipp, snøbrøyting, vask av ganger, forretningsfører og annen drift og vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 020

Andel Fellesgjeld

Kr 331 485

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

22.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 25107001762, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.05.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 234

Saldo per 22.05.2026: 37 206 831

Andel av saldo: 331 486

Første termin/første avdrag: 30.11.2015 (siste termin 31.10.2045)

Borettslaget har ikke avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Borettslaget skal skifte tak på både rekkehus og blokker, samt bytte avløpsrør i sjaktene i blokkene. I denne sammenheng må borettslaget ta opp et nytt lån. For denne leiligheten vil fellesgjelden øke med kr. 151 457,-, den blir da på kr. 482 943,- Felleskostnadene er justert pr. 01.01.26.

Andel fellesformue

Kr 35 016

Andel fellesformue dato

22.05.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tagtvedt 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

953361582

Andelsnummer

78

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag eller mandag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er en uke etter annonsering enten torsdag eller mandag kl. 12.00. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag eller tirsdag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets ordensregler pkt.6. Ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan beboerne i borettslaget søke styrets godkjennelse til å ha dyr. Godkjennelse vil kun bli gitt der det foreligger gode grunner for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 2206 i Larvik kommune. Andelsnr. 78 i Tagtvedt 2 Borettslag med orgnr. 953361582

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/2206:

19.01.1981 - Dokumentnr: 316 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:3003 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 270131 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2206

01.01.2020 - Dokumentnr: 992436 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:2206

01.01.2024 - Dokumentnr: 781091 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:2206

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.12.1983. Det foreligger også ferdigattest for innglassing av balkonger og fasadeendringer datert 05.03.2015. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Status: Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse 10.12.2025

Delareal 490 m: Arealbruk: Veg, nåværende

Delareal 7 991 m: KPHensynsonenavn: H310_1. KPFare: Ras- og skredfare

Delareal 2 895 m: Arealbruk: Uteoppholdsareal, nåværende

Delareal 5 071 m: Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Delareal 762 m: Arealbruk: Parkering, nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 37.02

Navn: Tagtvedt, endringer

Plantype: Mindre reguleringsendring

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.06.1984

Delareal 6 736 m: Formål: Boliger. Feltnavn C3

Delareal 2 480 m: Formål: Anlegg for lek. Feltnavn D

Delareal 3 m: Formål: Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 55.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 8.250,- markeds pakke kr. 17.500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering og visninger kr. 2.195,- og visninger kr. 2.800,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 16.995,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger, oppgjørsgebyr og eierskiftegebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag stort 10 000 kroner for utført arbeid og få dekket vederlag stort kr. 1.875,- per time samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Gry Lilja
Konst. daglig leder/ Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no
Tlf: 906 21 975

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

22.05.2026



















Plantegning








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

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Thor Heyerdahls gate 54, 3259 LARVIK
-  LARVIK kommune
-  # gnr. 3020, bnr. 2206
-  # Andelsnummer 78

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 21510-1167

Eiendomsverdi ref nr: LN2248

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tagtvedt 2 borettslag og Thor Heyerdahls gate 54 er bygget i 1981 og har 4 etasjer.

Bygningen er oppført i mur og tre, taket er saltak. Borettslaget er utvendig totalrenovert i 2014 med nye fasader, innglassede balkonger og vinduer.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har porttelefon, boligen har tilkomst via felles inngangsparti, og trapperom.

Planløsningen består av: Entré, Bod, Bad/vaskerom, Toalettrom, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong

I tillegg disponerer leiligheten en bod i 1. etasje.

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: teppe, belegg

Vegg: tapet, malte plater

Tak: malt betong

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner og elektriske varmekabler på baderommet.

Thor Heyerdahls gate 54 har gjennomgått få oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler.

Jeg kan ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Selger opplyser om at hoved avløpsrørene i bygget skal byttes våren 2026.

Leiligheten selges fra dødsbo og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betong- trekonstruksjon
Fasade/kledning har stående bordkledning på innglasset balkong.
Utvendig på bygningen er det teglstein og metallplater

Bygningen har innadslåene, malte trevinduer med 3-lags glass, luftespalte i toppen og aluminiums outside.
Stuevinduet er fra byggeår med to-lags glass og fastkarm.

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert og en malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags

glass.

Til leiligheten er det en 19 kvm innglasset balkong med tilkomst fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: teppe, belegg

Vegg: tapet, malte plater

Tak: malt betong

Etasjeskiller i leiligheten er av betong.

Innvendig har boligen malte glatte dører, uten terskel, med unntak av døren til baderommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra entreen.

Veggene har våtromstapet og taket er malt.
Gulvet på baderommet har vinylbelegg.

Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og varmeovn under tørkeskapet
Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65 mm.

I rommet er det servant, speil, lysarmatur, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, stoppekran, elektriske varmekabler i gulvet og varmeovn under tørkeskap.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Baderommet har avtrekk gjennom luften ventil i veggen og luften spalte over døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpnes for å øke ventilasjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat, oppvaskkum og utslagsvask i stål med avregning.

Det er kjølfrysescap og komfyr i rommet.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg.

Vegg: tapet

Tak: malt betong

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut i ventilasjons kanal bak toalettrommet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant, speil, lysarmatur og gulvmontert toalett

Beskrivelse av eiendommen

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen og det er lufte spalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: tapet

Tak: malt betong

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Hoved stoppekranen er montert på baderommet

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduene.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på baderommet.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 5 automasikringer er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

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

[Gå til side](#)

Brannteknisk

Boligen har 1 røykvarsler montert i entreen som er tilkopleet bygningens brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparat er plassert på soverommet.

Branncelleindeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot krav i dagens byggt tekniske forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller kontroll av skjulte bygningsdeler.

Det er ved befaringen ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra krav til branncelleinndeling etter dagens forskrift. Skjulte forhold eller manglende dokumentasjon kan imidlertid ikke vurderes og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Flom og ras

Eiendommen ligger innenfor et aksomhetsområde for kvikkleire.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

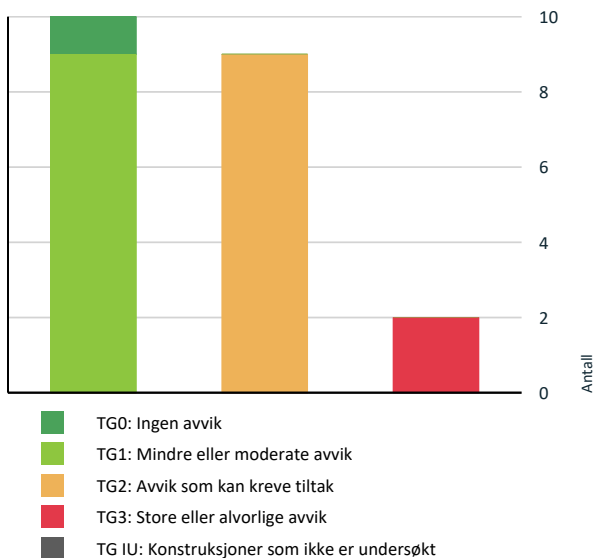
Boligbygg med flere boenheter

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

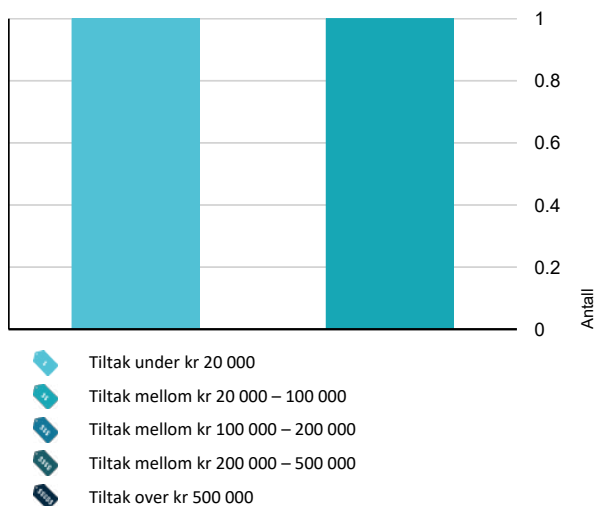
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen er fra 1981 og bygget under eldre forskriftskrav enn i dag. Eldre bygninger som ikke er modernisert opp mot dagens forskrifter vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Boligens energimerke er i hovedsak påvirket av byggeår og konstruksjonsstandard. Bygningen er oppført i en periode med lavere krav til isolasjon, tetthet og energieffektivitet enn dagens forskrifter.

Energimerket reflekterer særlig:

- Eldre isolasjonsnivå i vegger, tak og gulv
- Eldre vinduer med svakere isolasjonsevne
- Eventuell manglende balansert ventilasjon
- Oppvarmingsløsning og energikilde

Samlet sett gir dette høyere varmetap og dermed svakere energikarakter sammenlignet med nyere boliger oppført etter moderne energikrav.

Leiligheten har oppvarming via elektriske ovner og elektriske varmekabler på baderommet.

Leiligheten ventileres gjennom naturlig ventilasjon i ventiler i vinduene og det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1981

Kommentar
Ref. Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig.



Soveromsvindu

! TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert. Døren er byttet i senere tid, men jeg har ingen opplysninger om dørens årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi inngangsdøren subber på terskelen. Dette indikerer behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

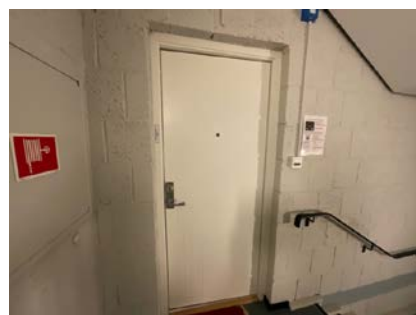
Tiltak

Justere hengsler og kontrollere karm/terskel.
Vurdere utbedring eller justering

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan slitasje på dør/terskel og hengsler øke, døren kan bli vanskelig å lukke, tetthet mot støy og brannmotstand kan reduseres.

Forholdet bør utbedres for normal funksjon.



Inngangsdør

UTVENDIG

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har betong- trekonstruksjon
Fasade/kledning har stående bordkledning på innglasset balkong.
Utvendig på bygningen er det teglstein og metallplater



Utvendig fasade

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har innadslåene, malte trevinduer med 3-lags glass, luftespalte i toppen og aluminiums utside.
Stuevinduet er fra byggeår med to-lags glass og fastkarm.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass.

Tilstandsrapport



Balkongdør og stuevindu

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til leiligheten er det en 19 kvm innglasset balkong med tilkomst fra stuen.

Gulvet på balkongen er av betong med terrasseteppe på overflaten

Rekkverket og innglassingen er av glass og aluminium.
Rekkverkshøyden er 1,05m

Innvendig har balkongen vegger av platekledning og stående trepanel, innvendig tak har metallplater med downlights for belysning.

Det er rullegardiner for solskjerming montert i taket.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Innglasset balkong

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen innvendige overflater består av:

Gulv: teppe, belegg

Vegg: tapet, malte plater

Tak: malt betong

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi teppegulvene på soverommene og i entreen er bulkete. Det er løs tapet på soverommet, samt limrester på gulvbelegget på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

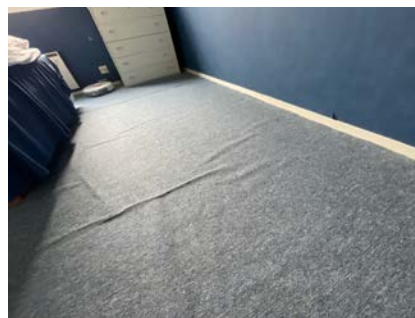
- Tiltak:

Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre teppegulvene og tapetet for å oppnå bedre estetisk og funksjonell standard.

Konsekvens:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort og økt slitasje på overflatene.



Soveromsteppe og -tapet

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i leiligheten er av betong.

Jeg har målt 5 mm høydeforskjell i stuen, 10 mm på soverommet v/suen og 5 mm på soverommet v/entreen.

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av boligen.

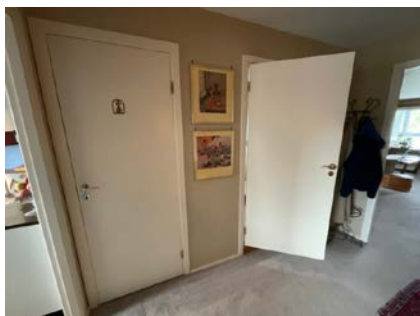
Konstruksjonen er lukket og innvendig konstruksjon er ikke kontrollert. Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører uten terskel, med unntak av døren til baderommet.

Tilstandsrapport



Toalett og baderomsdør

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet har tilkomst fra entreen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: våtromstapet

Tak: malt betong

Minner spesielt om at baderommet er fra byggeår 1981.

Ny eier må være forberedt på oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi tapeten er løs i overgangen til belegg, det folder i hjørnet samt hull etter montering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det bør utbedres løs tapet i overgangen til belegg, folder i hjørnet og hull etter montering for å sikre at overflatene er tette og motstandsdyktige mot fukt.

Konsekvens

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet på baderommet har vinylbelegg.

Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og varmeovn under tørkeskapet

Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Overflaten har omfattende skader.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi beleggskjøten er sprukket, noe som medfører omfattende skader på gulvoverflaten. Dette gir økt risiko for fuktskader og videre forringelse av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Tiltak:

Gulvbelegget bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skader og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå omfattende fuktskader og forringelse av gulvet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekk i baderomsbelegg

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi beleggskjøten er sprukket, videre er mer en halvparten av forventet brukstid oppbrukt på belegget og sluket.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Tiltak

Belegget og sluk må utbedres eller skiftes for å gjenopprette tett sjikt. I forbindelse med utbedring bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fuktighet/skader.

Konsekvens

Vinylbelegget fungerer som rommets membran. Sprekken medfører at gulvet ikke er tett. Det er risiko for at vann fra gulvvaske og søl trenger ned i undergulvet, noe som over tid kan føre til fuktskader, råte og oppsvulming i etasjeskiller/underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det servant, speil, lysarmatur, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, stoppekran, elektriske varmekabler i gulvet og varmeovn under tørkeskap.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har avtrekk gjennom luften ventil i veggen og luften spalte over døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpnes for å øke ventilasjonen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet har kun naturlig ventilasjon i rommet, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon. Dette kan medføre økt risiko for fuktproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på baderommet i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

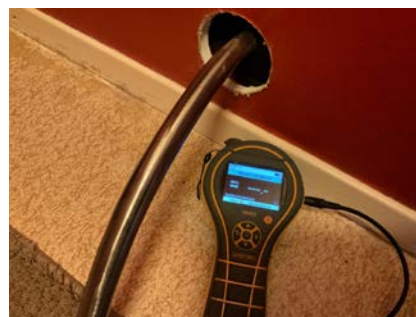
- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, inneklimate på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrommet. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling 18.05.2026

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, oppvaskkum og utslagsvask i stål med avregning. Det er kjølfrysenskap og komfyr i rommet.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

- Gulv: belegg.
- Vegg: tapet
- Tak: malt betong

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi hengslene til skapdøren i hjørneskapet er defekte, og det er registrert svelling etter fuktighet på skapdørene under oppvaskbenken.

Skapdørene på overskapene henger og subber mot hverandre. I tillegg er det løse tapetskjøter på veggen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak/konsekvens:

Hengslene til skapdøren i hjørneskapet bør utbedres eller byttes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade.

Svelling på skapdørene under oppvaskbenken bør utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og dårlig innemiljø.

Skapdørene på overskapene bør justeres slik at de ikke subber mot hverandre, for å unngå slitasje og skade på overflatene.

Løse tapetskjøter på veggen bør festes eller repareres for å sikre et pent og varig resultat, samt forhindre ytterligere oppsprekking eller skade på veggflatene.



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut i ventilasjons kanal bak toalettrommet.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant, speil, lysarmatur og gulvmontert toalett

Rommet er ventilert med luftenventil i veggen og det er luften spalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: tapet

Tak: malt betong

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi festet til toalettsetet er knekt, videre er det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

• Tiltak:

Tiltak

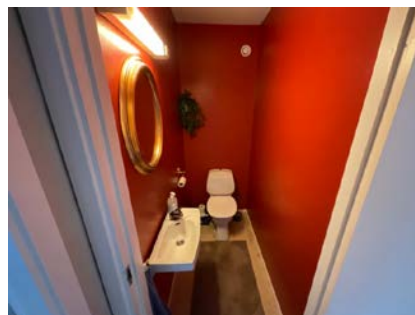
Skifte eller reparere toalettsetet.

Vurdere etablering av mekanisk avtrekk.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan toalettsetet få redusert funksjon og stabilitet.

Fukt og lukt kan bli værende i rommet med økt risiko for kondens og innklimaet på toalettrommet kan bli dårligere.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobber. Vannledningen er besiktiget på badetrommet og kjøkkenet.

Hoved stoppekranen er montert på badetrommet

Leder i borettslaget opplyser om vannsjekk hvert 5 år, dokumentasjon kan vises på forespørsel.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men mere enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget.

Tilleggsanbefaling: Dersom det ikke er montert automatisk lekkasjestopp (vannstoppventil), anbefales dette montert for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvens

Selv om anlegget fungerer, medfører alderen en redusert gjenværende levetid og en økende risiko for vannlekkasjer. Lekkasjer kan oppstå plutselig som følge av korrosjon (på kobberør), sprøhet i materialet eller svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.



Vannledninger og avløpsrør i kjøkkenskapet

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskapet.

Selger opplyser at hovedavløpsrørene i bygget er planlagt skiftet våren 2026.

Avløpsrørene er plassert i bakveggen på toalettrommet. Eventuelle arbeider må påregnes å kunne medføre inngrep i veggkonstruksjonen og tilhørende overflater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, men røرنettet har nådd en alder hvor sannsynligheten for skader øker.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig ettersyn. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør bør samordnes med fremtidig renovering av våtrom eller kjøkken. Forebyggende: Det kan vurderes å utføre en rørinnspeksjon eller rørsyling for å fjerne belegg og sikre god gjennomstrømning.

Konsekvens

Høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og overganger.

Ved plastrør: Pakninger tørker ut over tid, og plasten kan bli sprø.

Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

Innvendig groing (belegg) reduserer rørets diameter over tid, noe som kan føre til dårligere avrenning og hyppigere tilstoppinger. Lekkasje fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke er ventilasjon på soverommet innenfor stuen, kun et vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tiltak

Det anbefales å etablere veggventiler i soverom og for å sikre bedre tilluft.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det gi dårlig innneklima, økt risiko for kondens på kalde flater, økt risiko for fukt- og muggsoppdannelse over tid og redusert bokomfort.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på baderommet.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 5 automasikringer er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

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.
1981 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampf øget 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?
Ja Leder i borettslaget opplyser om el-s jekk hvert 5 år, dokumentasjon kan vises på forespørsel.

**Jeg anbefaler ny eier og innhente informasjon og eventuelt utføre en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.
Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.**

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

Generell kommentar

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Takstingeniøren har ikke el-faglig kompetanse og foretar ikke teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover en enkel visuell observasjon av tilgjengelige og synlige komponenter. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner.

Vurderingen omfatter derfor ikke anleggets forskriftsmessighet, kapasitet eller sikkerhetsnivå. Dersom det er av vesentlig betydning for kjøper å få avklart tilstanden på det elektriske anlegget, anbefales det å innhente kontroll og tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagkyndig.



Sikringsskap i felles trappegang

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

Tilstandsrapport

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



Brannteknisk, Branncelle

Beskrivelse

Brannteknisk

Boligen har 1 røykvarslere montert i entreen som er tilkoplest bygningens brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparat er plassert på soverommet.

Branncelleindeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleindelingen sett opp mot krav i dagens byggt tekniske forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller kontroll av skjulte bygningsdeler.

Det er ved befaringen ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra krav til branncelleindeling etter dagens forskrift. Skjulte forhold eller manglende dokumentasjon kan imidlertid ikke vurderes og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

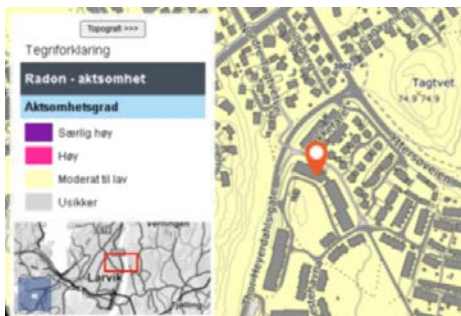


Radon

Beskrivelse

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.



Eiendommen ligger i et moderat til lavt aksomhetsområde for Radon



Flom og ras

Beskrivelse

Flom og ras

Eiendommen ligger innenfor et aksomhetsområde for kvikkleire.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor et aksomhetsområde for kvikkleire.

Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt, basert på offentlige kartlegginger.

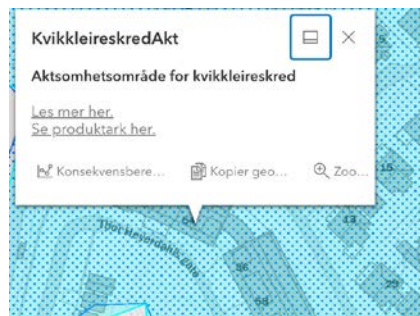
Konsekvens/tiltak

Tiltak

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

Konsekvens

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.



Aksomhetsområde for kvikkleireskred

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

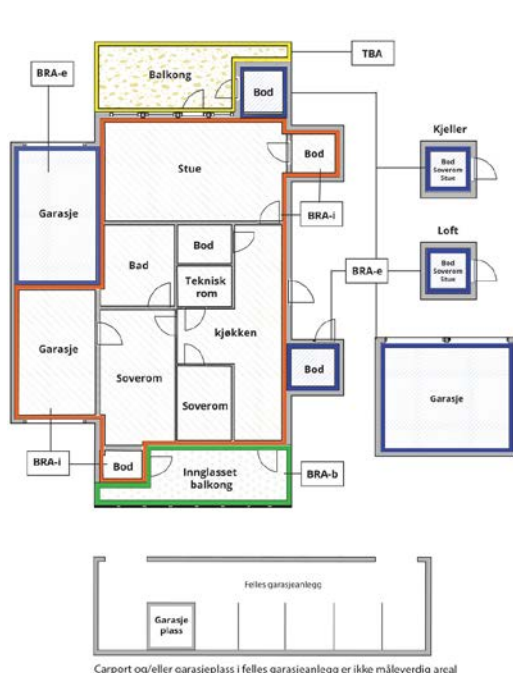
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84	4	20	108	
SUM	84	4	20		
SUM BRA	108				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten ligger i 2. etg. og har tilkomst via felles trappegang.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 7 m²

Bod: 3 m²

Bad/vaskerom: 4,7 m²

Toalettrom: 1,6 m²

Soverom 1: 12,1 m²

Soverom 2: 12,1 m²

Stue: 28 m²

Kjøkken: 12,3 m².

Innglasset balkong: 18,9 m² (BRA-b)

Leiligheten disponerer bod i 1. etasje: 4,2 m² (BRA-e)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: teppe, belegg

Vegg: tapet, malte plater

Tak: malt betong

Leiligheten har oppvarming med:

Elektriske panelovner og elektriske varmekabler opp baderommet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

 Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Christine Prytz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2206		0	9220.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Thor Heyerdahls gate 54

Hjemmelshaver

Tagtvedt II Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953361582		Larvik Boligbyggelag	Prytz Turid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

78

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Thor Heyerdahls gate 54 har fin beliggenhet på Tagtvedt med ca 150 meter til offentlig transport og ca 600 meter til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Thor Heyerdahls gate

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

Tomten er eiet av borettslaget og fellesarealer er pent opparbeidet med plen, prydbusker, asfalterte gangveier, lekeplass og benker.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten selges fra dødsbo og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Gjennomgått	30	Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026	Leiligheten selges fra dødsbo og selger har ikke kjennskap til leiligheten, dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.	Gjennomgått	3	Nei
Energirapport	18.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Oppmåling/skisser	18.05.2026	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	22.05.2026	Oppdatering om utskifting av avløpsrør

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Christine Prytz

Boligen

Thor Heyerdahls gate 54
3259 LARVIK

3909-3020/2206/0/0

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



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Jeg er ikke kjent med negative forhold ved eiendommen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Thor Heyerdahls gate 54 - Nabolaget Tagtvedt - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Tagtvedt 2 Linje 210	2 min 🚶 0.1 km
🚉 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	8 min 🚗 2.8 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	19 min 🚗

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	19 min 🚶 1.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 🚗 15.4 km

«Trivelig plass med rom for å leve»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

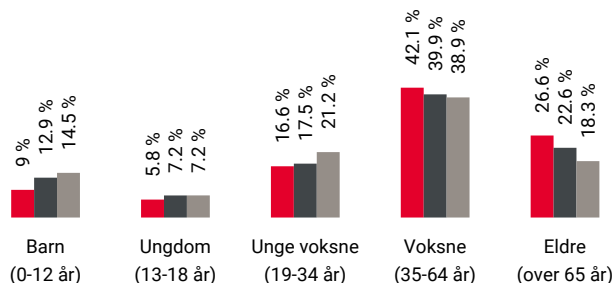
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tagtvedt	980	568
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gapatrosten barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 🚶 0.5 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 143 barn	10 min 🚶 0.8 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 68 barn	17 min 🚶 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.8 km
Coop Prix Frankendalsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 🚶 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



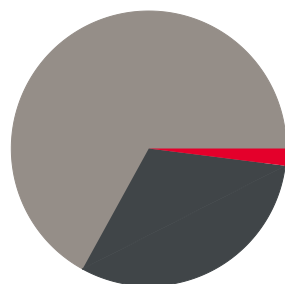
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

Ballbinge	10 min	
Ballspill, fotball	0.9 km	
Hedrum ungdomsskole	11 min	
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.9 km	
EVO Larvik	10 min	
Spenst Larvik Nanset	19 min	

Boligmasse



- 2% enebolig
- 31% rekkehus
- 67% blokk

«Umiddelbar nærhet til det meste. Trygt og rolig område. Mangfold av både enslige, par, familier, yngre og eldre.»

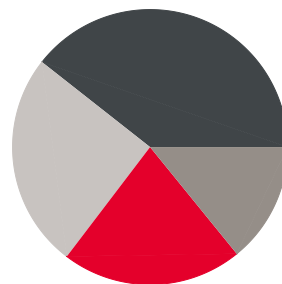
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Nordbyen	16 min	
Apotek 1 Nordbyen	16 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 21% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 25% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 59%

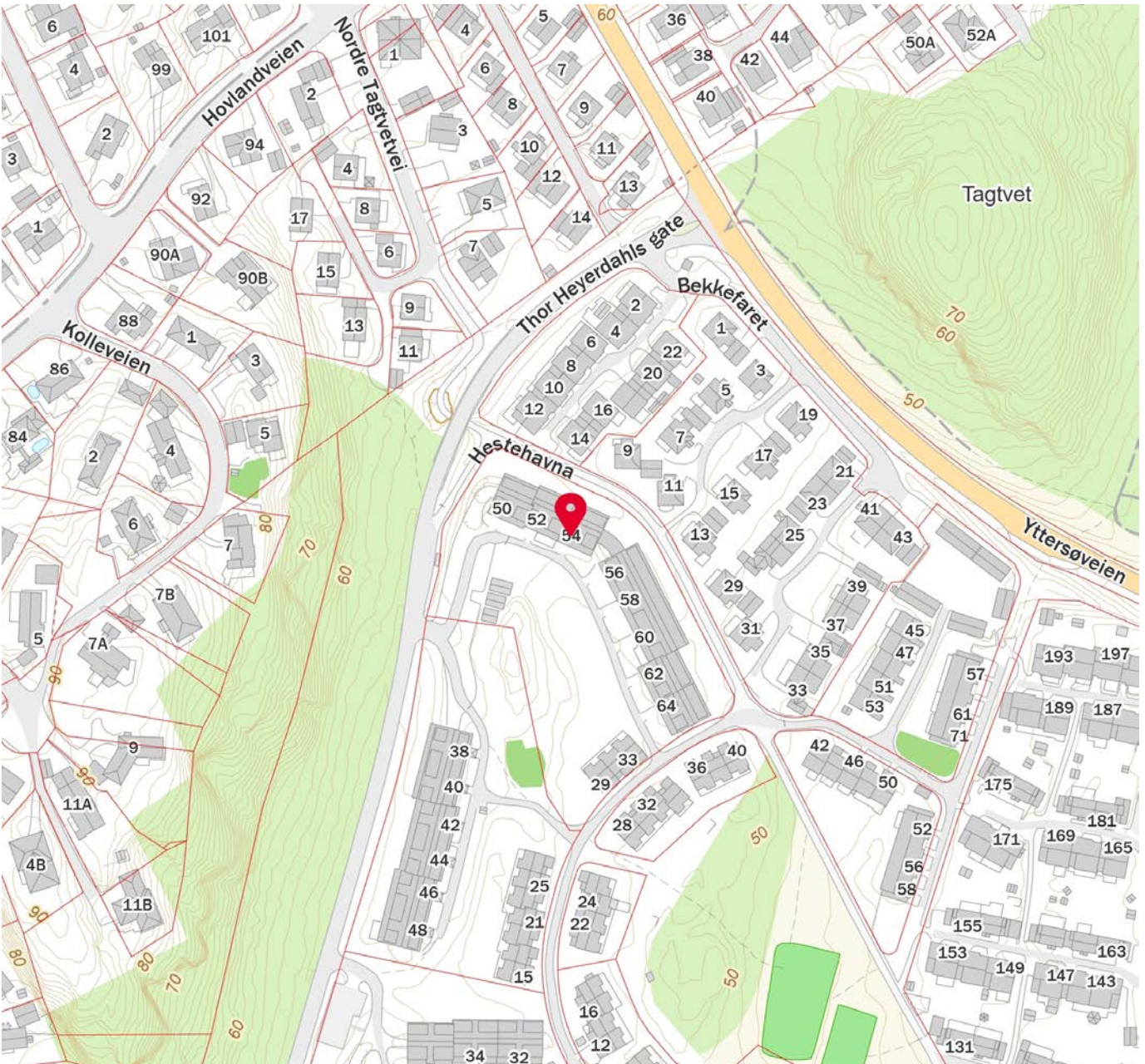
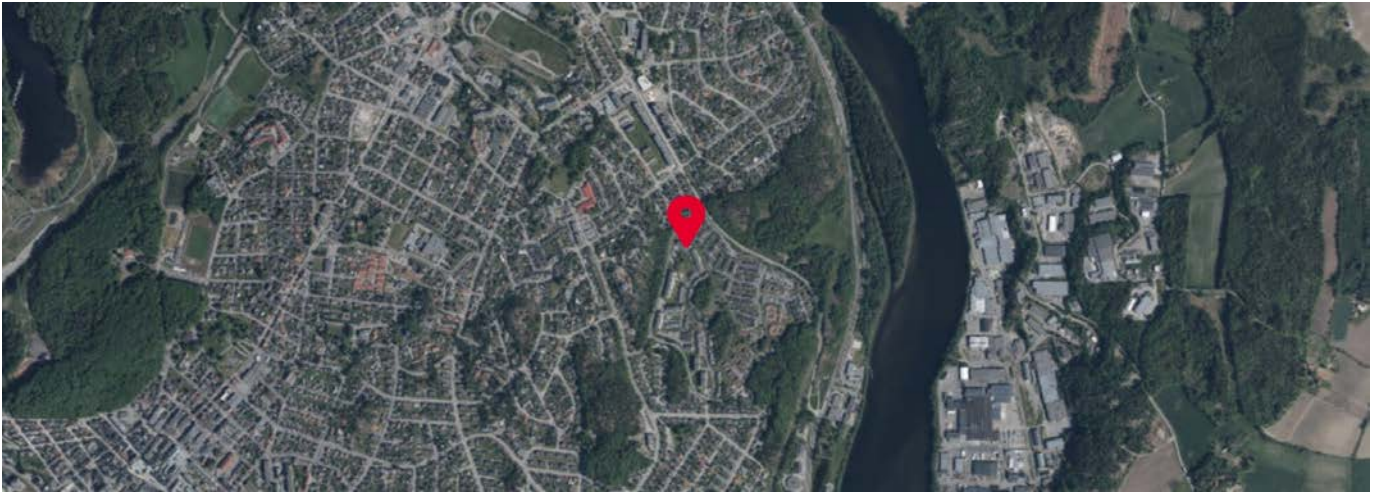
- Tagtvedt
- Larvik
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



ORDENS- OG TRIVSELSREGLER TAGTVEDT II BORETTSLAG pr 2019

Ordens- og trivselsregler er en rettesnor for å bo i et fellesskap, der vi alle kan trives.

1. Kjøring og parkering på området:

A Parkering:

Borettslaget er et bilfritt område, og kjøring på området må foregå med stor forsiktighet. Vi har bare lov å kjøre til døren for av- og pålessing, og vareleveringer. For mopeder og motorsykler er innkjøring forbudt. Det er også forbudt å parkere biler, mopeder og motorsykler inne på området vårt. Det henvises til parkeringsplassen.

Etter vedtak på generalforsamlingen 2013, er det ikke tillatt å parkere bobiler, samt store vare- og lastebiler på parkeringsplassen. Fra tidligere vedtak gjelder forbudet også campingvogner. Tomgangskjøring må begrenses mest mulig, både av hensyn til miljø og øvrige beboere.

Vi har mangel på parkeringsplass til besøkende. De som har garasje plass, må derfor sette bilen i garasjen. Avskiltede biler som blir stående utover 14 dager, vil bli borttauert for eiers regning.

Det skal ikke parkeres i Hestehavna eller på borettslagets egne veier. Firmabiler for håndverkere som er på jobb unntas fra dette.

Parkering ved Parkering Forbudt skilt vil medføre borttauing på bileiers egen regning.

Det er kun tillatt å disponere parkeringsplass pr. boenhet (inne og/eller ute) til maksimum 2 biler. Har man flere kjøretøy enn 2, må beboerne selv finne alternative parkeringsplasser.

Biler som står på parkeringsplassen etter snøfall må børstes fri for snø og måkes frem. Hvis ikke, opptar de ekstra plass og er til hinder for brøytemannskap, som dermed ikke får gjort en fullgod jobb.

Dette reduserer også antall parkeringsplasser

B Vaskeplassen:

Denne skal brukes til bilvask, og ikke til parkering. Strømuttaket ute på vegg brukes ved rengjøring av biler, og skal ikke brukes til motorvarmere og lignende.

Strømuttakene inne i søppelbodene, kan brukes til lading av bilbatterier, men maksimalt i 4 timer.

C Ladestasjon:

Borettslaget har satt opp egen ladestasjon for el.biler (generalforsamlingsvedtak). De to plassene skal prioriteres for de som har behov for lading. Ved evt. besøkende med el.biler, må lading skje via beboerne (app må lastes ned).

D Garasjeanlegg:

Det er viktig at alle er klar over at ved salg/kjøp av leilighet, følger det ikke automatisk med garasje plass. Skriftlig søknad om garasje plass skal sendes styret.

Leieforhold for plass i garasjeanlegget gjelder for hele året. Alle som er tildelt plass i garasjeanlegget må benytte denne, også i sommerhalvåret.

Beboere som er tildelt plass i garasjeanlegget og som i dag ikke benytter den til egen bil mister plassen sin. Denne sies opp med 1 måneds varsel.

Hver garasje plass skal KUN brukes til én bil. Vi ser at enkelte plasser blir brukt til to biler, disse må dermed også betale for 2 plasser. På en tidligere generalforsamling ble det vedtatt at man kan sette egne sykler, motorsykler og mopeder på egen garasje plass. Disse skal ikke plasseres slik at det er til hinder for andre leietagere. På grunn av **fare for brann og oljesøl,**

skal reparasjon av kjøretøy ikke skje i garasjeanlegget. Det er også viktig at alle som leier sjekker at bilen ikke lekker olje, slik at vi bevarer betonggulvet. Ved lekkasje fra egen bil, er leietager ansvarlig for å få fjernet bensin, olje og lignende.

Mat og biologisk avfall og annet søppel skal ikke oppbevares i garasjeanlegget, grunnet skadedyr. Enhver garasjeplass må holdes ryddig uten møbler, pappesker, etc.

Husk også at garasjeanlegget ikke er noen lekeplass.

2. Viktige punkter for trivsel og miljø:

A Hensyn til naboene

Vis hensyn til naboene ved bruk av TV/radio/musikkanlegg, særlig mellom kl. 23 og 07. Dersom du skal ha fest, gi naboene beskjed på forhånd.

Lek, sykling og bruk av rullestol / rullebrett skal ikke forekomme i gangene eller inngangspartiene.

Bruk av støyende verktøy er forbudt etter kl. 18 på lørdager. På søn- og helligdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Både av hensyn til hverandre og av sikkerhetsmessige grunner, er det ikke tillatt å bruke fyrverkeri på borettslagets eiendom. Dette fremkommer også i politivedtektene.

B Bruk av hoppetau inne:

Verken styret eller generalforsamlingen kan bestemme over hva våre beboere foretar seg inne i leilighetene sine, så lenge lover og regler blir fulgt. Med hensyn til bruk av hoppetau inne, så oppfordres samtlige beboere til å begrense dette mest mulig. Bruk av hoppetau inne skal ikke skje etter kl. 21.00.

C Plener og beplantning:

Plener og beplantning ødelegges hvis vi ikke tar vare på dem, derfor må vi unngå å parkere på grøntområdet.

Ballspill henvises til banene nedenfor Tagtvedt II- og Bekkefaret borettslag (tidl. grendehuset).

Generalforsamlingen i borettslaget vedtok 20.04.2017 følgende vedtak: det sparkes ikke fotball i Hestehavna. Borettslaget har ikke laget en regel som gjelder råderetten over veien og griper således ikke inn i kommunens rett. Borettslaget har vedtatt en regel som gjelder hvordan beboerne i Tagtvedt II btl skal opptre ved fotballsparking for ikke å være til sjenanse for de øvrige beboerne.

Bakgrunnen for forslaget til generalforsamlingen var ikke å bestemme over veien, men å lage en regel for å unngå at fotballer stadig havner inn i hagene til folk, ødelegger blomster og planter og evt. knuser vinduer.

D Inngangspartiene i oppgang 50 til 64:

Inngangspartiet er ikke ment å være en permanent møteplass, benytt heller egen veranda eller borettslagets fellesområde. Sitter folk nær inngangspartiet, forstyrres beboere og besøkende og det kan overhøres samtaler over port-tlf. Det er veldig lytt fra inngangspartiet og opp til verandaene som er over og ved siden av.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det ikke skal settes ut private stoler ved inngangspartiet, og håper på forståelse slik at vi alle kan ha et trivelig og hyggelig bomiljø.

E Klestørk, mm.

Borettslaget har noen få felles tørkestativ. Vi må vise gjensidig hensyn ved bruk av disse. Klesvask skal **ikke** henge ute på søn- og helligdager, eller 1. og 17. mai. På verandaen tillates bare bruk av lave tørkestativ.

Tepper og ryer skal verken bankes, ristes, tørkes eller luftes over verandarekkverket. Vis hensyn til andres klesvask når du banker tepper og ryer på fellesstativene.

F Lufting - renhold - søppel

Andres matos er ikke hyggelig for noen, bruk derfor kjøkkenventilator, vindu eller verandadør til utlufting av leiligheten. Kjøkkenventilator benyttes også til å fjerne damp og lukt fra bad og WC. Matavfall-rester, olje og fett må ikke tømmes eller kastes i toalettet. Det skal heller ikke plasseres/lagres søppel på verandaene. Som vi har erfart, har det medført rotteplager.

Felles trapper og ganger vaskes 1 gang i uken etter vaskeliste.

I Larvik har vi kildesortering av søppel. Bor du i blokk må du benytte avfallsdunkene som er plassert i søppelhusene ved parkeringsplassen vår. El. avfall, større emballasje, møbler, tepper, matolje, TV'er osv - skal man selv levere på Grinda avfallstasjon eller miljøstasjoner.

Søppelhusene er kun til bruk for beboerne i blokkene. Hver rekkehusleilighet har eget søppelstativ. Hvis beboerne der har behov for å kaste mer søppel, må de selv kjøpe seg godkjente ekstrasekker. Søppeldunkene er beregnet til **vanlig** husholdningsavfall.

G Tette vasker og sluk

Beboerne har selv ansvar for jevnlig å rense og stake tette vasker / sluk på badet.

3. Bygningsmessige forandringer

Skal du foreta bygningsmessige forandringer, **må** du sende skriftlig søknad til borettslagets styre. Styret må innvilge søknaden **før** evt. arbeid settes igang.

Ulovlig eller ikke fagmessig inngrep på bygninger eller andre innretninger medfører økonomisk ansvar, dersom det viser seg at dette er en årsak til ødeleggelse av borettslagets eiendom. Det må brukes godkjente firmaer til elektrisk- og rørleggerarbeid.

Dører:

Navneskilt skal ikke festes på dørene inn til leilighetene, men festes på vegg. Dette gjelder både rekkehus og blokker. Det er heller ikke tillatt å slå inn spiker i dørene, for å henge opp pynteting og lignende.

4. Oppsetting av parabolantenne.

Alle beboerne kan sette opp parabolantenne etter søknad til styret, som innvilger søknaden etter følgende kriterier:

- a) Antennen skal plasseres inne på EGEN veranda.
- b) Antennen må ikke skrus fast til verandagulv eller tak, og skal heller ikke festes på rekkverk/gelender.
- c) Gjennomføring av antenneledning skal utføres forskriftsmessig. Antenneledningen skal IKKE festes eller henges på utsiden av de innglassede verandaene.

5. Oppsetting av uteboder.

Styrets innstilling ble godkjent på generalforsamlingen 2018: Bodene skal kun plasseres på egen veranda, og ikke på endevægger. De skal være mobile/flyttbare, og maks størrelse er 1,8 x 2 x 1,1 meter. Når det gjelder farge, skal den være så nær husets farge som mulig. Kostnader og ansvar for vedlikehold ligger hos den som eier boden.

6. Dyrehold.

Det er ikke tillatt å holde dyr i borettslaget.

Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan beboerne i borettslaget søke styrets godkjenning til å ha dyr. Godkjenning vil kun bli gitt der det foreligger gode grunner for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Skriftlig søknad med begrunnelse for dyreholdet **må** sendes styret **før** man går til anskaffelse av dyret.

Dersom tillatelse til dyrehold gis, må borettslaveren forplikte seg til å overholde borettslagets "Regler for dyrehold".

7. Fugleplager.

I borettslaget har vi stadig plager med fugler/fugleskitt og fuglelopper. Bekjemping av disse problemene koster borettslaget mye penger. Fuglene må derfor ikke mates på borettslagets fellesområder. Fuglehus/fuglebrett og fuglenek skal ikke plasseres på verandaene.

Dette gjelder samtlige leiligheter – både rekkehus, blokker og for fellesområdene våre.

8. Rotteplager.

Det viser seg at borettslaget har en god del uønskede beboere, nemlig rotter. Det er blitt dokumentert at det rottene for det meste lever av er fuglefrø/fuglenek.

Derfor må fugler ikke mates her hos oss. Dette forbudet gjelder både rekkehus og blokker. Vær oppmerksom på at rotter kan komme seg høyt opp i etasjene i blokkene også.

9. Brannsikkerhet i borettslaget.

Etter brannen i garasjeanlegget i 2005, fikk borettslaget en uttalelse fra Larvik Brannvesen om at reparasjon av motor / utskifting av motordeler på biler og mopeder ikke må utføres i garasjeanlegget. Brennbare væsker/ -materialer og møbler skal heller ikke oppbevares i garasjeanlegget.

Unntak fra dette, er oppbevaring av bildekk. Garasjehyblene våre er alternativ lagringsplass for bildekk.

Grilling.

Det er tillatt å grille med elektrisk grill på verandaen. Kullgrill skal ikke brukes.

Etter innglassing av verandaene er det heller ikke lenger tillatt å bruke gassgrill.

Brannfare:

Oppvaskmaskiner, vaskemaskiner og tørketromler settes ikke på om natten. De skal heller ikke brukes når du er ute av huset på dagtid. Styret er klar over at det ikke er noe mere risiko for at det skal brenne om natta enn på dagtid, men på natta er vi ikke våkne og kan stoppe brannen. Og siden vi har felles brannvarsling i blokkene, vil det gå utover mange hvis brannalarmen blir utløst.

Gassbeholdere:

På grunn av stor eksplosjonsfare skal ikke gassbeholdere oppbevares under bakkenivå eller i garasjeanlegget. Beholderne skal heller ikke lagres i egne- eller i fellesboder. Etter innglassing av balkongene er det viktig at gassgriller og lignende ikke brukes eller oppbevares på verandaene. Det er energien som ligger lagret i for eksempel gass som er farlig og må unngås.

Dette er et krav fra både Brannvesenet og Norconsult. Norconsult er et brannteknisk firma, og de uttaler følgende i forskrift § 11.5:

Sikkerhet ved eksplosjon

Ved innglassing av balkongene er det viktig at gassgriller og lignende ikke brukes eller oppbevares på verandaene.

BRENNBARE MATERIALER.

Etter innglassing av verandaene bør man verken plassere eller oppbevare brennbare gjenstander på balkongene. Dette øker nemlig brannfaren betraktelig. Det gjelder særlig stoppede møbler – f.eks. – sofa – gassflasker og mye brennbar emballasje.

10. Kjøkkenventilatorer

I hver oppgang til blokkene blir kjøkkenventilatorene styrt av én felles motor for alle leilighetene. Ifølge vedtektene for Tagtvedt II, skal fra nå av borettslaget dekke førstegangs utskifting av kjøkkenventilatorer (de opprinnelige). Dette er vedtaksfestet ved generalforsamlingen 2006.

Ingen beboer må skifte kjøkkenventilator uten å ta kontakt med styret.

Hvis det monteres kjøkkenventilator med motor, ødelegges hele systemet. Dette kan forårsake dårlig luft/lukt inne i leilighetene, og innebærer stor risiko for fuktskader.

11. Varmtvannstanker

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også første gangs skifte av opprinnelige varmtvannstanker. Kostnader ved utskifting av varmtvannstanker som allerede er skiftet ut, men som går i stykker og ikke kan repareres, dekkes av borettslaget. Dette forutsetter at bestilling av tank og rørlegger til arbeidet foretas av borettslagets styre. Beboerne dekker selv utgifter til elektriker.

12. Tilleggsbestemmelser.

I tillegg til ordensreglementet vårt kan borettslagets styre vedta tilleggsbestemmelser.

Det er viktig at samtlige beboere følger disse ordens- og trivselsreglene, slik at vi kan ha gode boforhold i borettslaget vårt.



Styrets kontor:

Thor Heyerdahls gate 42, 3259 LARVIK

styret@tagtvedt2.no www.tagtvedt2.no

Tagtvedt II borettslag består av:

Rekkehusene i Hestehavna nr. 15 – 33 og 20 – 40

Tre blokker i Thor Heyerdahls gate nr 38 – 48, 50 – 54 og 56 – 64

Vedtekter

for Tagtvedt II borettslag org. nr. 953 361 582

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.02.1981, sist endret 08.05.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tagtvedt II borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Larvik boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Bygningsmessige tiltak på eiendommen skal ikke gjennomføres uten etter godkjennelse. Dette gjelder blant annet for oppføring/utvidelse av terrasse, oppsetting av levegger, gjerde og bod/redskapsbod m.v. Søknad om bygningsmessige tiltak/endringer forelegges styret. Tiltak som nevnt i pkt. 8-3 (2) nr. 1 krever i tillegg samtykke fra generalforsamlingen.

(5) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av kalenderåret.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Varmepumpe

Generalforsamlingen har vedtatt at det kan etableres varmepumper i tilknytning til rekkehusene. Før etablering må det sendes skriftlig søknad til styret og godkjenning må være gitt. Det vil bli utarbeidet egen kontrakt for innstallering av varmepumpe. All montering må utføres av autorisert person. Andelseier må selv betale for anskaffelse og montering av varmepumpe, og for vedlikehold av den, jf. pkt 5-1 (4). Styret gis fullmakt til å godkjenne søknad om montering av varmepumper. Kontrakt må underskrives.

Det skal søkes før anskaffelse og montering av varmepumpe.

Egne regler for montering – som f.eks. støynivå, plassering og serviceavtaler – må underskrives før varmepumpe blir montert.

Ved brudd på retningslinjene vil styret kunne pålegge andelseier å fjerne varmepumpen. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan borettslaget kreve at varmepumpen fjernes for andelseiers regning.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Den som til enhver tid er andelseier skal holde vedlike bygningsmessige oppføringer i tilknytning til sin bolig. Dette gjelder oppføringer/tiltak som ikke er satt opp av borettslaget, men av andelseier selv eller tidligere andelseier, og omfatter blant annet slikt som terrasse, leegger, gjerde og bod/redskapsbod. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige utskiftninger. Andelseier må selv

bekoste og besørge nødvendig fjerning og tilbakeføring av oppsatte bygg/tiltak ved borettslagets utføring av bygningsmessig vedlikehold.

(4) På samme måte som i pkt. 5-1 (3) skal andelseieren vedlikeholde oppsatte installasjoner i tilknytning til sin bolig, slik som varmepumpe. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftinger. Ved fjerning av installasjoner, skal andelseieren selv sørge for og bekoste nødvendig utbedring av yttervegg.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter nødvendig utskifting av:

- vinduer og termoruter
- ytterdører til boligen
- reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende konstruksjoner
- sluk, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Unntak fra dette gjelder varmekabler.

Det presiseres at det er andelseier selv som har ansvar for vedlikehold og utskifting av varmtvannstank.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) **Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 3 varamedlemmer.**

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2025 for Tagtvedt II Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Tagtvedt II Borettslag:

onsdag 08.04.2026 18:00 på Framhallen

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 innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Endring av vedtekter

5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5.4 Valg av valgkomité

6 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2026.

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte:

Antall fremmøtte stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra LABO:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Til møteleder ble valgt:

1.3 Valg av møterefereent

Forslag til vedtak: Til møterefereent ble valgt:

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

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen ble valgt:

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap

4. Endring av vedtekter

Forslag til vedtektsendring:

Det velges i dag 5 varamedlemmer til styret. Styret foreslår at dette reduseres til 3, da det ikke er behov for så mange varamedlemmer.

Forslag til ny bestemmelse i pkt. 8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 3 varamedlemmer.

Styrets innstilling: Forslag til ny bestemmelse i pkt. 8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 3 varamedlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Ingrid E. Sedal og Karoline Vang er på valg. Styremedlem velges for et år.

Vedlagt ligger innstilling fra valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Til styremedlem bla valgt:

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Kjetil Andre Molteberg, Cecilie Holm, Ann Ormåsen og Karen Vik er på valg. Varamedlemmer velges for et år. Det skal nå velges tre varamedlemmer etter *godkjent* vedtak, sak 4.

Forslag til vedtak: Til varamedlem ble valgt:

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Forslag til vedtak: Delegert til LABO's generalforsamling.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av: Cecilie Holm, Beate Brevik, Christoffer Erlandsen.

Forslag til vedtak: Til valgkomite ble valgt:

6. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2025 Tagtvedt II Borettslag

Generelle opplysninger om Tagtvedt II Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom.

Borettslaget består av 123 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953361582.

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Torunn Myhre
Styremedlem, Karoline Vang
Styremedlem, Ingrid E Sedal
Styremedlem, Christer Olsen
Styremedlem, Marianne Galtestad
Varamedlem, Ann Ormåsen
Varamedlem, Beate Brevik
Varamedlem, Cecilie Holm
Varamedlem, Karen Vik
Varamedlem, Kjetil Andre Molteberg

Valgkomité

Valgkomité har bestått av: Beate Brevik, Cecilie Holm og Christoffer Erlandsen.

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen 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 borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter.

Styret kan nås på e-post: tagtvedtII@mittlabo.no eller telefon: 905 33 334.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter.

I tillegg har vi deltatt på et beboermøte og en ekstraordinær generalforsamling.

Saker som styret har arbeidet med

a) Regnskap - budsjett - overdragelser.

b) Oppfølging med håndverkere som elektriker, rørlegger, brøyter, gartnerarbeid og årlige serviceavtaler.

- b) Nødvendig og vanlig vedlikehold på uteområde og bygninger, vernerunde og oppfølging av HMS.
- c) Dugnad i garasjeanlegg.
- d) Felles parkeringsplass ved tidligere butikk. Her har det blitt utvidet og asfaltert og plassene skal fordeles på Tagvedt I, II og III borettslag + næringsbygg.
- e) Innkjøp av ny kopimaskin.
- f) Innkjøp av nye lekeapparater.
- g) Forespørsel om oppsetting av antenne fra Telia på blokk 38/48. De ønsket å inngå en leieavtale.
- h) Prosjektmøter med Prosjekt og boligutvikling i Labo i forbindelse med en oppgradering av bygninger, kostnader og forslag til hva som bør utføres. Info til beboere.
- i) Beboermøte i forbindelse med prosjekt og ekstraordinærgeneralforsamling.
- j) Nødvendig vedlikehold som nye tak og bunnledninger på borettslagets bygninger.
- k) Ventilasjonsrens og vannsjekk utført i blokker og rekkehus.
- l) Diverse søknader og klagesaker.
- m) Beboertreff en gang i måneden for alle i borettslaget - dette er med på skape et godt bo-miljø.

Saker som styret har under arbeid og planlegging (fremtidig vedlikehold)

- a) Følge opp vanlig vedlikehold på bygninger og fellesområder.
- b) Oppsetting av ny kantstein/toppstein i Hestehavna. Vi har fått tak i et annet firma som kan utføre dette, da firmaet vi skulle bruke i 2025, ikke holdt avtalen vi hadde.
- c) Oppgradering av lekeplass - fjerne gamle lekeapparater og sand. Legge gress og sette opp en par nye lekeapparater.
- d) Starte arbeidet med oppsetting av nye tak på blokker og rekkehus. Når det gjelder rør skal bunnledninger skiftes.
- e) Dører inn til blokker skulle vært skiftet i 2025, dette er utsatt. Men muligens vil det bli utført i 2026.
- f) Nye røykvarslere må monteres i rekkehus.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Larvik Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært Cedra Norge Rago AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko i IF Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning

I 2025 har det blitt omsatt 6 boliger i borettslaget.

Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

Utleie er tillatt i inntil 30 dager per år uten søknad til styret. Ut over dette er utleie avhengig av at det på forhånd er søkt og at det er gitt tillatelse fra styret. Hovedregelen er at boligen kan leies ut i inntil 3 år dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på LABOs hjemmesider, www.labo.no

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i LABO. Boliger med forkjøpsrett blir annonsert på www.labo.no. Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett kan melde seg direkte via LABOs forkjøpsrettsportal på www.labo.no. Ved spørsmål om forkjøpsrett kan du henvende deg til LABO på mobil 483 24 186 eller sentralbord 33 13 85 00.

Min Side

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 borettslag. Gå inn på www.labo.no – MinSide og registrer bruker. Følg instruksene videre.

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2025 / 09.03. 2026
Styret i Tagtvedt II Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget 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 felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	3 836 493	3 932 600	3 836 493	3 930 376
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 164 296	877 493	329 000	-15 544 000
Tilbakeføring av avskrivninger	5 417	0	0	3 000
Fradrag for påkostninger	-32 500	0	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	0	0	0	17 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 043 330	-973 599	-1 051 000	-1 406 000
B. Årets endring disponible midler	93 882	-96 106	-722 000	53 000
C. Disponible midler	3 930 376	3 836 493	3 114 493	3 983 376

Resultatregnskap 2025 for Tagtvedt II Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		7 633 164	7 200 768	7 633 000	8 931 000
Innkrevde garasjekostnader		218 723	226 169	216 000	218 000
Andre driftsinntekter	1	637 115	612 469	594 000	622 000
Sum inntekter		8 489 002	8 039 406	8 443 000	9 771 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	38 153	36 741	43 000	46 000
Styreonorar		175 000	198 000	206 000	181 000
Avskrivninger	3	5 417	0	0	3 000
Revisjonshonorar		11 226	9 480	10 000	12 000
Forretningsførerhonorar		324 594	310 026	326 000	338 000
Kontingent LABO / NBBL		49 194	49 194	49 000	49 000
Vedlikehold	4	812 469	535 805	1 653 000	17 861 000
Kabel-tv og bredbånd		1 112 338	1 011 322	1 047 000	1 142 000
Forsikring		357 419	312 161	357 000	387 000
Kommunale avgifter	5	1 782 070	1 699 036	1 726 000	2 019 000
Eiendomsskatt		0	114 242	0	0
Energi og strøm		177 952	149 989	153 000	179 000
Andre driftskostnader	6	599 192	761 768	610 000	530 000
Sum kostnader		5 445 024	5 187 764	6 180 000	22 747 000
Driftsresultat		3 043 978	2 851 642	2 263 000	-12 976 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		146 025	156 132	100 000	117 000
Rentekostnader		2 025 707	2 130 281	2 034 000	2 685 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 879 682	-1 974 150	-1 934 000	-2 568 000
Arsresultat		1 164 296	877 493	329 000	-15 544 000

Balanse pr 31.12.25 for Tagtvedt II Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	1 503 493	1 503 493
Bygninger	7	42 833 961	42 833 961
Påkostninger	7	15 713 305	15 713 305
Andre fellesanlegg	7	163 913	163 913
Andre driftsmidler / teknisk anlegg	3	27 083	0
Sum anleggsmidler		60 241 755	60 214 672
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 424	83 087
Forskuddsbetalte kostnader		988 939	899 204
Andre fordringer		2 634	8 375
Sum fordringer		1 019 997	990 665
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 558 967	3 628 458
Sum bankinnskudd og kontanter		3 558 967	3 628 458
Sum omløpsmidler		4 578 964	4 619 124
SUM EIENDELER		64 820 719	64 833 796

Balanse pr 31.12.25 for Tagtvedt II Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	8	12 300	12 300
Opptjent egenkapital	8	13 032 240	13 032 240
Årets resultat	8	1 164 296	0
Sum opptjent egenkapital		14 208 836	13 044 540
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	37 585 295	38 628 625
Borettsinnskudd	10	12 378 000	12 378 000
Sum langsiktig gjeld		49 963 295	51 006 625
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 431	39 405
Forskuddsbetalte kundefordringer		0	738
Leverandørgjeld		596 493	705 901
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		10 507	9 990
Påløpte renter		10 194	11 504
Annen kortsiktig gjeld		26 963	15 093
Sum kortsiktig gjeld		648 588	782 630
Sum gjeld		50 611 884	51 789 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 820 719	64 833 796
Pantestillelser	11	49 963 295	51 006 625

Larvik, 31.12.2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

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 ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

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.

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leieinntekter lokaler	3 800	3 200	0	0
Salg av portåpner	4 000	9 800	0	0
Vask fellesareal	121 200	121 200	121 000	121 000
Utbetaling portåpner	-1 000	-2 000	0	0
Andre inntekter	300	567	0	0
Stor renovasjonsbeholder	1 680	1 320	0	0
Bredbånd og tv-dekoder	423 096	423 096	423 000	423 000
Salg av tilhenger	0	4 000	0	0
Strøm elbil & elektriske hjelpemidler	84 039	51 286	50 000	78 000
Sum	637 115	612 469	594 000	622 000

Noter til regnskapet 2025 for Tagtvedt II Borettslag

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Lønn	10 500	6 875
Opptjente feriepenger	1 313	859
Arbeidsgiveravgift	26 156	28 886
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	185	121
Sum	38 153	36 741

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Avskrivninger / anleggsmidler

	Kopimaskin
Anskaffet i år:	2025
Kostpris 01.01	32 500
+ Nyanskaffelser i året	0
- Salg / utrangering i løpet av året	0
Kostpris 31.12	32 500
Samlede avskrivninger 01.01	0
+ Avskrivninger i året	5 417
Samlede avskrivninger 31.12	5 417
Bokført 31.12	27 083

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold innvendig	3 395	1 206
Vedlikehold VVS	120 686	15 587
Vedlikehold elektro	102 795	77 960
Vedlikehold uteanlegg	132 399	110 164
Vedlikehold snekkerarbeid	0	2 700
Vedlikehold malerarbeid	0	7 634
Vedlikehold garasjer/parkering	26 005	27 089
Vedlikehold glass/vinduer	12 988	28 655
Vedlikehold blikkenslager	22 519	0
Vedlikehold dører	12 198	14 957
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	5 487	5 730
Vedlikehold tak	0	30 729
Vedlikehold brann/alarm/nødløys/sprinkleranlegg	46 796	45 689
Vedlikehold ventilasjon	146 020	70 156
Vedlikehold porttelefoner	1 782	3 050
Forprosjektering	145 625	62 500
Tilstand og vedlikeholdsrapport	33 774	32 000
Sum	812 469	535 805

Note 4 - Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 5 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

Note 6 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Renhold, evnt. matter	119 336	122 164
Leie kontorutstyr	9 165	4 908
Innkjøp av inventar og utstyr	4 235	3 596
Driftsmateriell	252	250
Nummer-/navn-/infoskilt, postkasser	2 014	1 258
Lisensavgift	7 741	7 611
Opprydding / bortkjøring av søppel	4 413	0
Snørydding/sandstrøing	61 784	106 894
Hage/plenklipping	142 867	157 955
Skadedyr	45 585	19 552
Juridisk rådgivning	9 750	103 345
Energikartlegging	62 500	296 875
Tilskudd fra Enova til energianalyse	0	-160 531
Vakthold/alarm	33 387	40 374
Vaktmestertjenester	25 107	6 388
Kontorrekvisita	4 654	607
Kopiering	4 424	0
Telekommunikasjon	19 964	16 132
Gaver, fradragsberettiget	500	2 570
Premie sikringsordning	7 870	7 524
Kostnader vedr. styrearbeid	2 016	3 623
Generalforsamling	2 759	1 589
Servering/tilstelning beboere	14 647	1 247
Kurs for tillitsvalgte	6 750	12 500
Bank- og betalingsgebyr	6 189	5 337
Andre gebyrer og driftskostnader	1 284	0
Sum	599 192	761 768

Note 7 - Bygninger inkl. tomt

Tomten er kjøpt i 1981 for kr. 1 503 493,-

Anskaffet år:	1981
Kostpris	34 826 807
Vaktmesterleilighet	163 913
Rehabiliteringer før 1998	7 728 954
1998 - Rehabilitering	62 102
1999 - Kildesorterer	216 098
2000 - Parkeringsplass	24 600
2007 - Nøddys garasje	126 717
2009 - Isolering loft	187 688
2013 - 2016 Rehabilitering av blokker og rekkehus	14 830 639
2018 - Ladestasjon for elbiler	105 974
2021 - Infrastruktur elbillading	173 063
2021 - Nye lysmaster	264 625
Bøkført verdi 31.12	60 214 672

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innskutt andelskapital	12 300	12 300
Opptjent egenkapital pr. 01.01	13 032 240	12 154 747
+/- Årets resultat	1 164 296	877 493
Sum egenkapital pr 31.12	14 208 836	13 044 540

Innskutt andelskapital består av 123 andeler pålydende kr. 100,-.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS
Lånenummer:	25107001762
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	4.95 %
Beregnet innfridd:	30.10.2045
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	50 000 000
Lånesaldo 01.01:	38 628 625
Avdrag i perioden:	1 043 330
Lånesaldo 31.12:	37 585 295
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	31 258 553

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	21	384 125	8 066 625
	8	364 704	2 917 632
	36	334 857	12 054 852
	12	323 512	3 882 144
	6	277 924	1 667 544
	5	267 702	1 338 510
	20	234 073	4 681 460
	2	219 047	438 094
	6	218 945	1 313 670
	6	204 124	1 224 744

Note 10 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	12 378 000	12 378 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	12 378 000	12 378 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 49 963 295,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 60 214 672,-.

Resultat og balanse med noter for Tagtvedt II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tagtvedt II Borettslag

Styreleder	Torunn Myhre (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Christer Olsen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Karoline Vang (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Ingrid E Sedal (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Marianne Galtestad (sign.)	09.03.2026

Til generalforsamlingen i Tagtvedt II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tagtvedt II Borettslag 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 rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget 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 rettviseende 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 borettslagets 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 avvirket.

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, 09. Mars 2026
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signering)



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:

2026-03-10 15:10:29 UTC+01:00

Lars Egill Olavesen

 **bankID**

NO BankID - 9c44c906-7cc4-4d8c-b6d6-344a58c81aec

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har arbeidet med å finne kandidater til styret.

Følgende kandidater har sagt seg villige til å stille til valg:

Styremedlem:

1. Karoline Vang (gjenvalg)
- 2.

Varamedlem:

1. Beate Brevik
2. Karen Vik
3. Kjetil Andre Molteberg
4. Linda Eidet Mosaker
- 5.

Valgkomiteen har per dato ikke fått inn flere forslag eller ønsker fra beboere til fylle siste styreplass og siste varaplass. Disse må derfor velges på generalforsamlingen.

Vennlig hilsen

Beate & Cecilie

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tagtvedt II Borettslag onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - Framhallen .

1. Konstituering

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte: 32
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 29
Antall fullmakter: 3
Totalt antall stemmeberettigede: 32

Fra LABO: Gjermund Kaupang

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Torunn Myhre

1.3 Valg av møterefereent

Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Gjermund Kaupang

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Beate Brevik

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.
Generalforsamlingen lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon fra styret ble referert av leder.
Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Endring av vedtekter

Forslag til vedtektsendring:

Det velges i dag 5 varamedlemmer til styret. Styret foreslår at dette reduseres til 3, da det ikke er behov for så mange varamedlemmer.

Forslag til ny bestemmelse i pkt. 8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 3 varamedlemmer.

Vedtak:

Forslag til ny bestemmelse i pkt. 8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 3 varamedlemmer.

Styrets forslag til vedtektsendring er vedtatt med 2 stemmer mot og 30 stemmer for

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Ingrid E. Sedal og Karoline Vang er på valg. Styremedlem velges for et år.

Vedlagt ligger innstilling fra valgkomiteen.

Vedtak:

Karoline Vang valgt for 2 år

Magnus Sandholmen valgt for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Kjetil Andre Molteberg, Cecilie Holm, Ann Ormåsen og Karen Vik er på valg. Varamedlemmer velges for et år. Det skal nå velges tre varamedlemmer etter *godkjent* vedtak, sak 4.

Vedtak:

Kjetil Andre Molteberg valgt for 1 år

Karen Vik er valgt for 1 år

Beate Brevik er valgt for 1 år

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Marianne Galtestad ble valgt, med NN som vara.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av: Cecilie Holm, Beate Brevik, Christoffer Erlandsen.

Vedtak:

Hanne Jonsmyr valgt for 1 år

Beate Brevik valgt for 1 år

Cecilie Holm valgt for 1 år

6. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. 206 000,- i honorar.

Protokoll for Tagtvedt II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torunn Myhre (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Gjermund Kaupang (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Beate Brevik (sign.)	08.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/2206//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromtvistet | ----- Eiendomsgromtvisning | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgromtvisning >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgromtvisning >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ✕ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgromtvisning >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | □ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgromtvisning <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgromtvisning usikker nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	9 220,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6547256,9	Øst	560639,55

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6547185,07	560644,71	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,35	
2	6547197,66	560634,79	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	16,03	
3	6547261,97	560615,77	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	67,06	
4	6547263,65	560581,48	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,33	
5	6547281,56	560584,57	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,17	
6	6547297,22	560584,51	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,66	
7	6547302,65	560586,58	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,90	9,09
8	6547329,23	560599,7	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,64	
9	6547330,89	560606,28	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,46	5,01
10	6547317,14	560643,27	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,46	
11	6547299,08	560668,96	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,02	47,05
12	6547243,4	560703,99	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	65,78	
13	6547234,06	560698,21	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,32	7,49
14	6547223,74	560681,97	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,32	63,53
15	6547212,33	560668,85	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,39	
16	6547185,37	560649,05	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,68	83,23



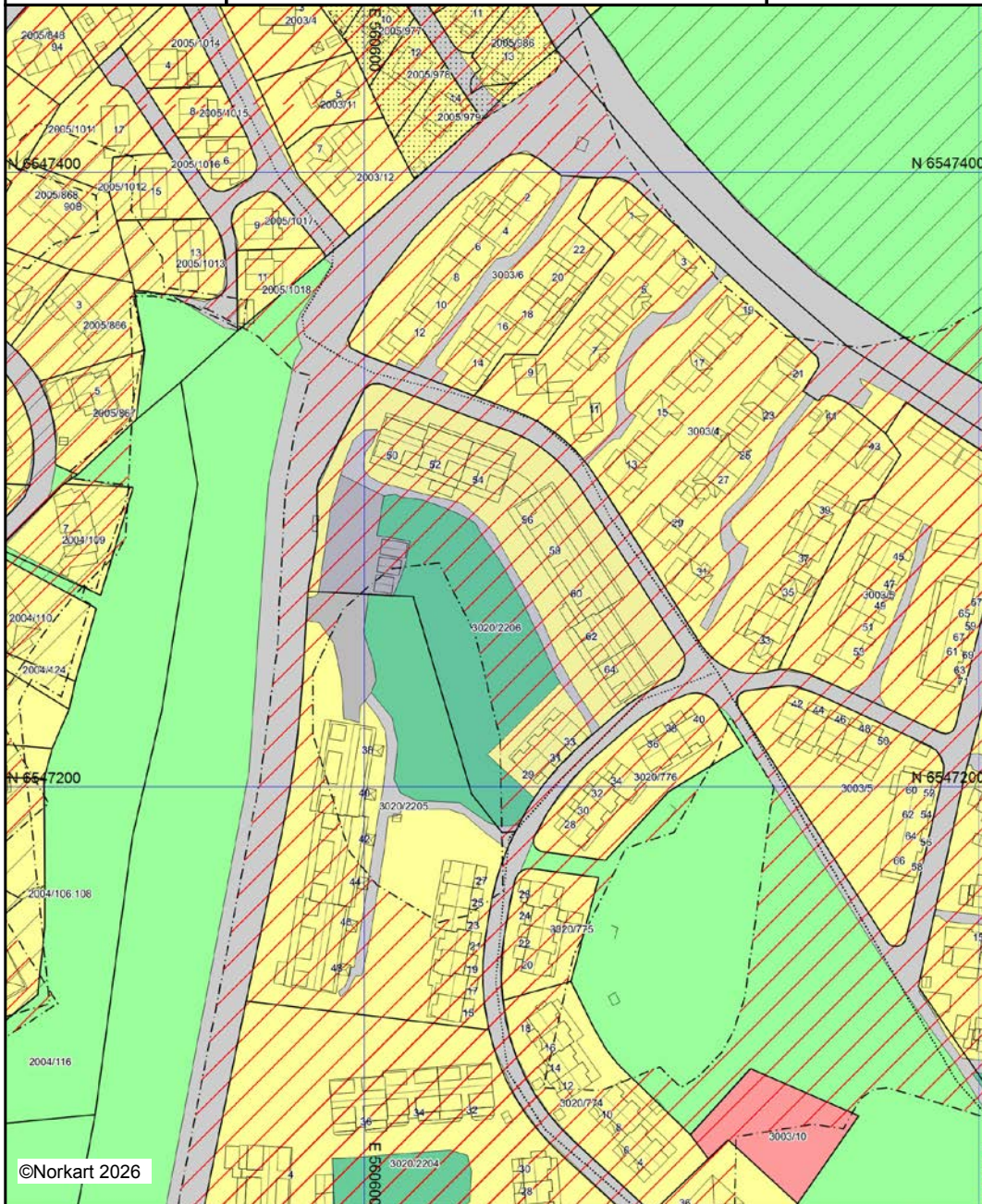
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/2206
Adresse: Thor Heyerdahls gate 54
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000







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 - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar





Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende
-  Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)







-  Naturområde - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Park - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)




-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2) Bestemmelseområde


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Oversiktskart for eiendom 3909 - 3020/2206//



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

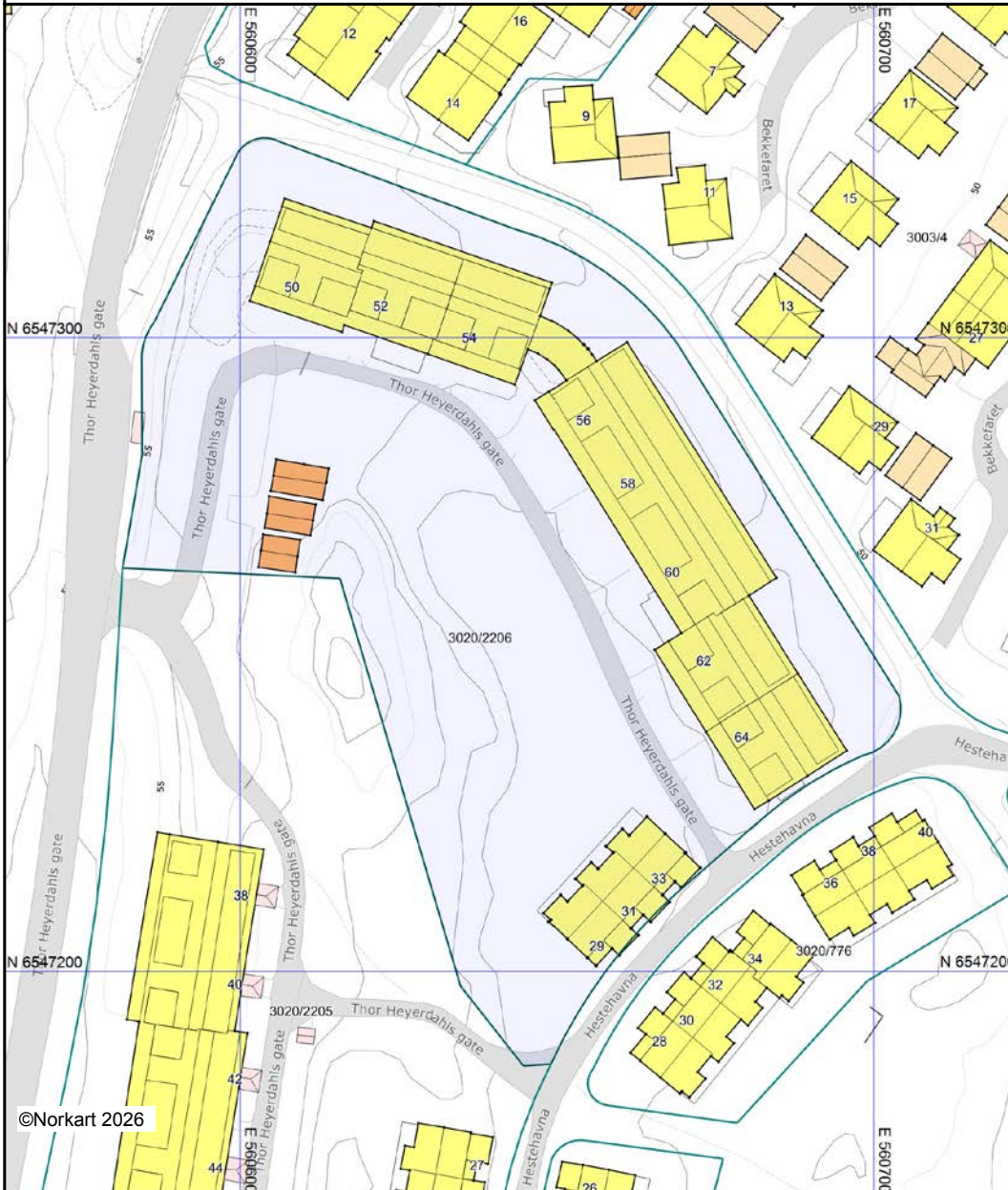
Grunnkart

Eiendom: 3020/2206
Adresse: Thor Heyerdahls gate 54
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Larvik får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig. Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Hilde
473 76 437



Kamilla
482 93 628



Martin
913 42 167



Mette
918 22 416



Ole Morten
971 47 855



Sindre
926 27 693



Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Thor Heyerdahls gate 54
3259 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gry Lilja

Oppdragsnummer:

Telefon: 906 21 975
E-post: gry.lilja@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre