

Thor Heyerdahls gate 62, 3259 LARVIK

**Tagtvedt - Flott beliggende 3 roms
leilighet i 2. etasje med stor
innglasset balkong .
Pent og moderne oppusset**



aktiv.



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

E-post ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 338 832,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 440 182,-
Felleskostn.: Kr 6 056,-
Selger: Linn Jessica Bjerkholt Pedersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 84/108 kvm
Tomtstr.: 9220 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 2206
Andelsnr.: 103
Oppdragsnr.: 1303250117

Tagtvedt - Flott beliggende 3 roms leil. i 2. etasje med stor innglasset balkong

Leiligheten ligger i et veletablert og rolig boligområde nordøst for Larvik sentrum. Leiligheten har en fin intern beliggenhet i borettslaget - med hyggelig utsyn mot grøntarealer. Gangavstand til barnehage, skoler, butikker, turområder, idrettsanlegg og bussholdeplass. Kort biltur til kjøpesenter og sentrum.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Gang, garderobesrom, 2 soverom, bad/vaskerom, separat wc, kjøkken med spise plass og stue med utgang til meget romslig og solrik sydvestvendt innglasset balkong. Bod i 1. etasje.

Det er gjennomgående god standard i boligen, og alle rom er pusset opp i nyere tid. Det er lagt nytt gulv i stue og på begge soverom og det er gjort tidsriktige fargevalg som gir et lunt og hyggelig inntrykk. Her kan man flytte rett inn!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	56
Energiattest	62
Andre vedlegg	119
Nabolagsprofil	126
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 19 m²

BRA totalt: 108 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 84 m² Entre, garderobe, bad/vaskerom, toalettrom, 2 soverom, kjøkken og stue.

BRA-b: 19 m² Innglasset balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

I tillegg har leiligheten tilgang til to fellesboder i 1. etasje for oppbevaring av blandt annet sykler.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romfordeling:

Entré: 7 m²

Garderobe: 2,9 m²

Bad/vaskerom: 4,7 m²

Toalettrom: 1,5 m²

Soverom 1: 12,1 m²

Soverom 2: 11,7 m²

Stue: 30 m²

Kjøkken: 12,3 m².

Innglasset balkong: 18,2 m² (BRA-b)

Leiligheten disponerer bod i 1. etasje: 4,6 m² (BRA-e)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9220 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og rolig boligområde nordøst for Larvik sentrum. Leiligheten har en fin intern beliggenhet i borettslaget - med hyggelig utsyn mot grøntarealer. Gangavstand til barnehage, skoler, butikker, turområder, idrettsanlegg og bussholdeplass. Kort biltur til kjøpesenter og sentrum.

Adkomst

Direkte fra Thor Heyerdahlsgate. Dersom man kommer fra Yttersøveien er denne blokka den første man kommer til - på venstre side av veien. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leilighetsbygg, rekkehus og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid**BARNEHAGER**

Gapatrusten barnehage (0-5 år) - 63 barn - 0.5 km

Byskogen barnehage (0-5 år) - 141 barn - 0.7 km

Borgejordet barnehage (0-5 år) - 71 barn - 1.4 km

SKOLER

Fagerli skole (1-7 kl.) - 604 elever, 30 klasser - 1.8 km

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) - 507 elever, 37 klasser - 1.9 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) - 388 elever, 24 klasser - 1 km

Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 1.6 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Tagtvedt 2 - Linje 210 - 0.1 km

Tog: Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 - 2.7 km

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i mur og tre, taket er saltak. Borettslaget er utvendig totalrenovert i 2015 med nye fasader og innglassede balkonger.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Gang, garderoberom, 2 soverom, bad/vaskerom, separat wc, kjøkken med spiseplass og stue med utgang til solrik sydvestvendt innglasset balkong. Balkongen er meget romslig og fungerer som en forlengelse av stuen/et ekstra rom om våren, sommeren og utover høsten. Man har sol på balkongen fra midt på dagen og frem til kvelden. Bod i 1. etasje.

Standard

Leiligheten har en god standard og det er gjort mye overflateoppussing de siste årene. Det er i tidsrommet fra 2020 og frem til 2025 bl.a. lagt nye gulv i stue og på begge soverom og overflater er malt i hele leiligheten. Stuen har nye panelplater på veggene. På soverom 2 er det satt opp gipsvegger, og veggene mot naboileiligheten er utforet (her er det lagt skjult elektrisk anlegg). Garderobeløsningen er spesialbygd for rommet. Det er gjort tidsriktige fargevalg som gir et lunt og hyggelig inntrykk. Leiligheten har eldre, men velfungerende kjøkken. Kjøkkenet er overflateoppusset og fremstår som helt og pent. Oppvaskmaskin kan medfølge i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen.

Badet har fliser på gulv og malt våtromstapet på vegger. Badet er nylig oppgradert med nymalte vegger og ny innredning, servant og blandebatteri på vegg.

Toalettrom har nytt belegg på gulv, ny innredning med servant og nytt blandebatteri, samt nytt toalett fra Gustavsberg med soft close-funksjon.

Det er gjort oppgraderinger på det elektriske anlegget med utskifting av stikkontakter og lysbrytere.

Dørene til begge soverommene er nye med nye dørkarmer. Alle dørhåndtak er i sort utførelse og disse er også nye.

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.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Overflater

Innvendig - Etsjeskille/gulv mot grunn

Innvendig - Radon

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Våtrom - Etsje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Våtrom - Etsje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Våtrom - Etsje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken - Etsje - Kjøkken - Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Dekodere og modem er borettslagets eiendom og skal følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

2025 Bad, malt tak og tapet på vegg, ny innredning.

2022 Toalettrom, nytt beleg, malt overflater, ny innredning og wc

2021 Nytt laminat gulv i stuen på soverommene, mdf vegg plater i stuen og malt vegger og tak på soverom og stue.

2021 Malt gulvbelegg i entreen og kjøkken

2021 Litet soverom, utforet vegger mot nabo, nytt elektrisk, nytt garderobeskap

2021 Kjøkken er overflate oppusset, innredning, vegger, tak og gulv

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

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

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000562092

Diverse

Det skal avholdes ekstraordinær generalforsamling i borettslaget 25/8-25 i forbindelse med planlagt vedlikeholdsprosjekt i borettslaget. Det skal legges nytt tak på boligene i borettslaget, utskifting av røropplegg i blokkene - og det vurderes prosjekt for oppvarming. Gjennomføring av vedlikeholdsprosjekt vil medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader. Størrelsen på økning vil avhenge av hva som vedtas utført. Se vedlagt

innkalling til ekstraordinær generalforsamling.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer ved hjelp av elektrisitet. Varmekabler på bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 710 331

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 841 323

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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, kommunale avgifter, Tv og internett, renter og avdrag fellesgjeld, plenklipp, brøyting, vask av ganger, forretningsfører og annen drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 056

Andel Fellesgjeld

Kr 338 832

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

12.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 25107001762, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 243

Saldo per 12.08.2025: 38 031 515

Andel av saldo: 338 833

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

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

Andel fellesformue

Kr 34 175

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tagtvedt 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

953361582

Andelsnummer

103

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 2206 i Larvik kommune. Andelsnr. 103 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.12.1983.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.
Offentlig vei frem til tomtegrense.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.07.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 490 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 7 991 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 5 071 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 762 m

Arealbruk Parkering,Nåværende

Delareal 2 895 m

Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 37.02
Navn Tagtvedt, endringer
Plantype Mindre reguleringsendring
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 16.06.1984
Bestemmelser -
Delarealer Delareal 6 736 m
Formål Boliger
Felt navn C3
Delareal 2 480 m
Formål Anlegg for lek
Felt navn D
Delareal 3 m
Formål Gang-/sykkelvei

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er p.t. ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000 (Prisantydning)

338 832 (Andel av fellesgjeld)

2 438 832 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 440 182 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 448 082 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 450 882 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6 250,- markedspakke kr 15 500,- søk i eiendomsregister/elektronisk signering kr 350,- og visninger kr 2 300,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 051,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr kr 6 570,- tinglysing av urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- opplysninger fra Larvik kommune kr 2 203,- oppgjørshonorar kr 4 875,- opplysninger fra forretningsfører kr 4 608,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

Ansvarlig megler bistås av

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

Oppdragstaker

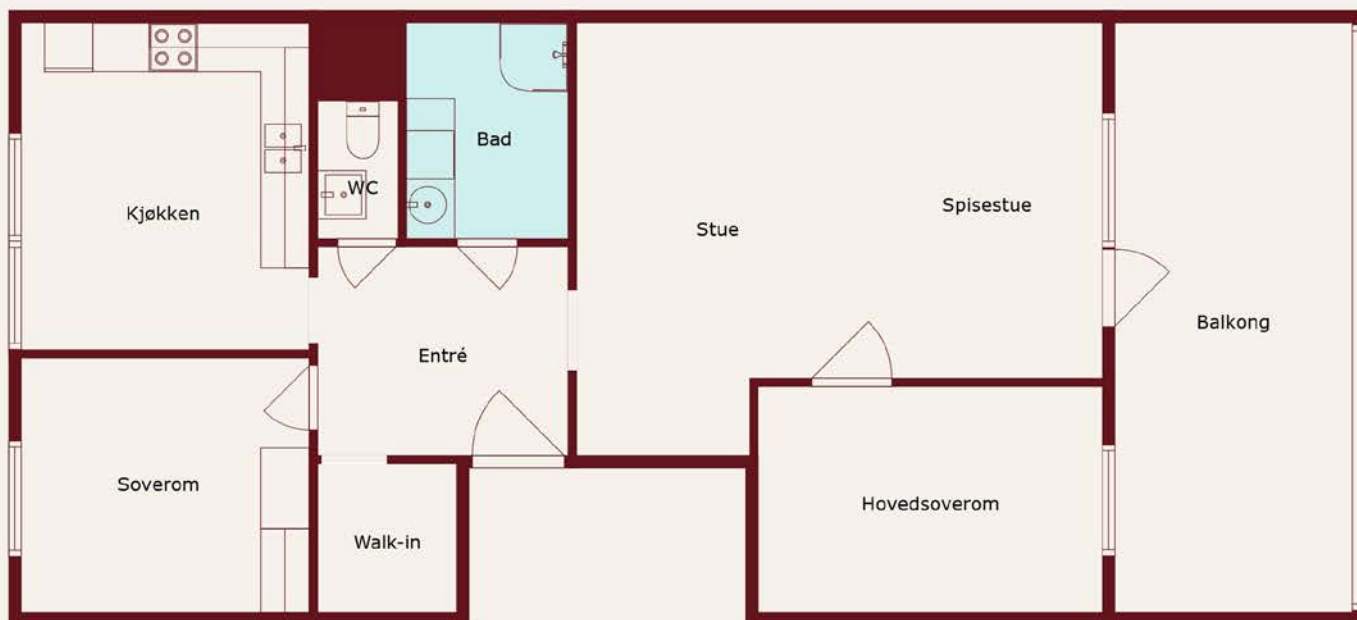
Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

19.08.2025





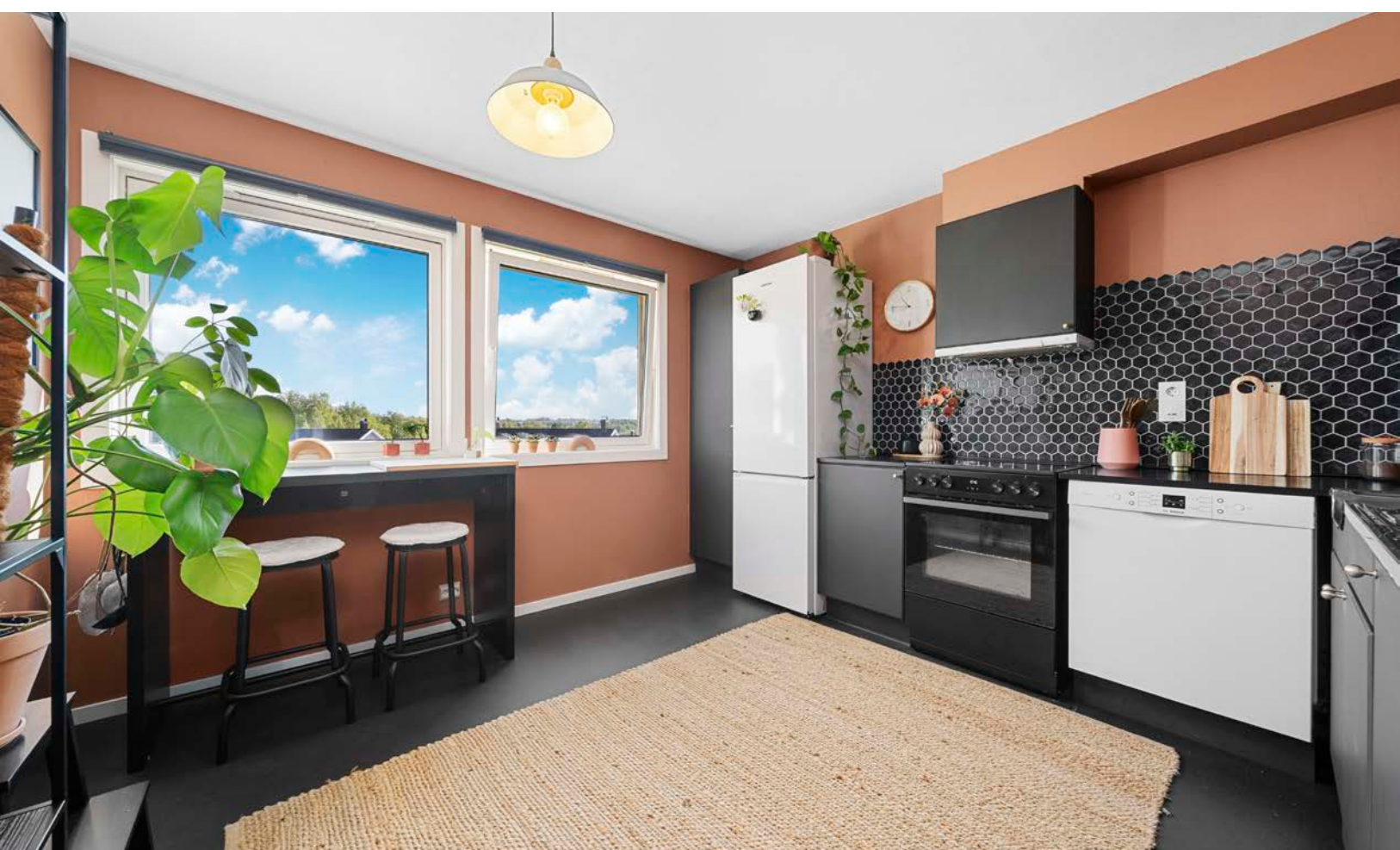












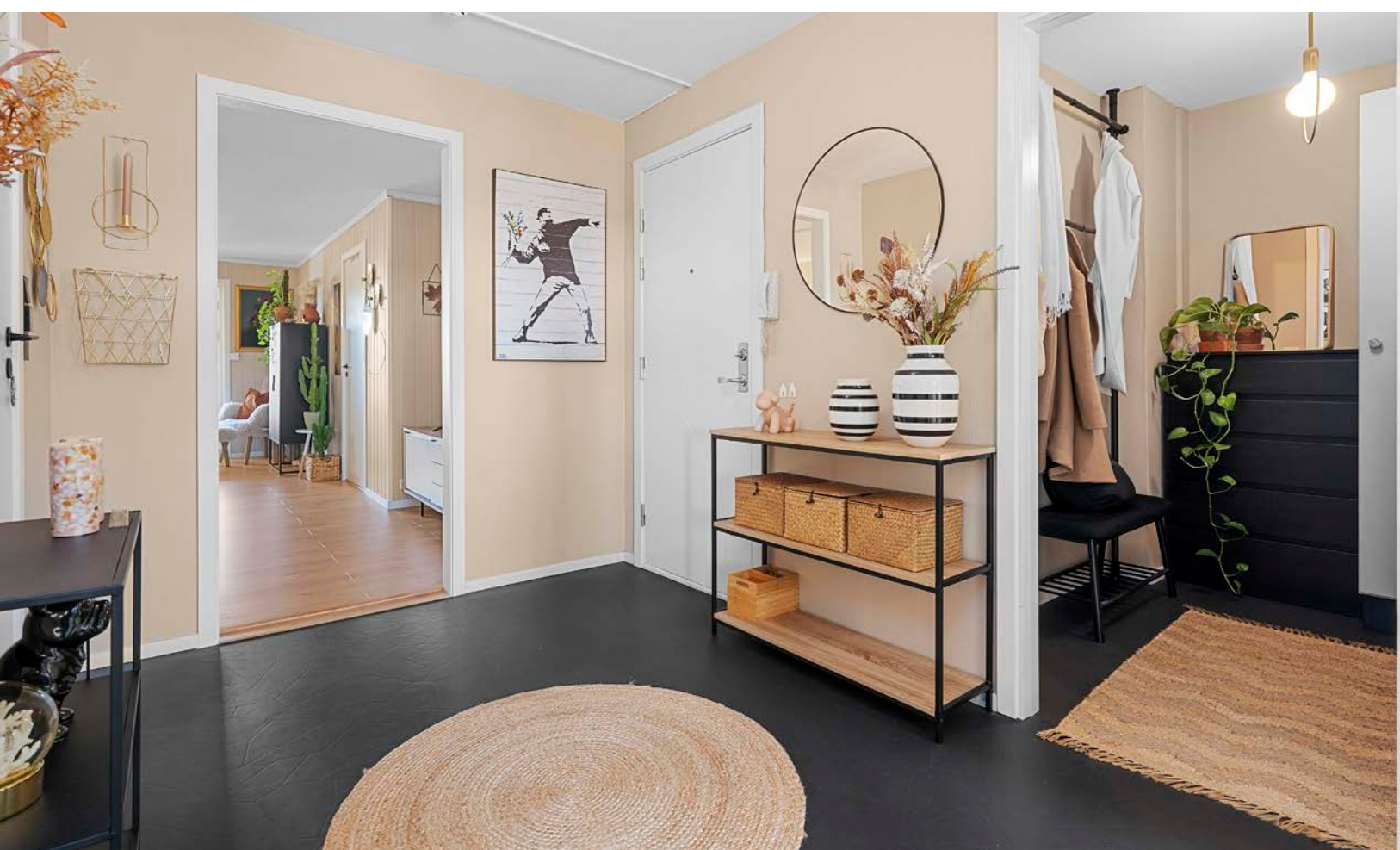




















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Thor Heyerdahls gate 62, 3259 LARVIK
 LARVIK kommune
 gnr. 3020, bnr. 2206
 Andelsnummer 103

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



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 13.08.2025

Oppdragsnr.: 21510-1087

Referansenummer: DI2018

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tagtvedt 2 borettslag og Thor Heyerdahls gate 62 er bygget i 1981 og har 4 etasjer.

Bygningen er oppført i mur og tre, taket er saltak. Borettslaget er utvendig totalrenovert i 2015 med nye fasader og innglassede balkonger.

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

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

I tillegg disponerer leiligheten en bod i 1. etasje.

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, belegg

Vegg: malte overflater og malt mdf panel

Tak: malt betong

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner og elektriske varmekabler på baderommet.

Thor Heyerdahls gate 62 har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel 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 heller 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.

Eier opplyser i egenerklæringen om:

Tidligere har det vært noe svertesopp i himling på bad. I forbindelse med dette ble det gjennomført besiktigelse av fagperson fra firmaet Polygon AS. De nødvendige og anbefalte utbedringer som fremkom i rapporten har blitt gjort, slik at svertesoppen er fjernet. Det ble i rapporten også anbefalt rens av ventilasjonsanlegg, dette avklares med borettslag.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Bygningen har innadslående malte trevinduer med 3-lags glass, aluminium utside og luftespalte i toppen.

I stuen er det et malt trevindu med fastkarm to-lagsglass og luftespalte i toppen.

Til leiligheten er det en 18 kvm innglasset balkong, balkongen har

tilkomst fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, belegg

Vegg: malte overflater og malt mdf panel

Tak: malt betong

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant på benkeplate over innredning, dusjhjørne med dusjvegg, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen og det er lufte spalte over døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: våtromstapet og flis

Tak: malt betong

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og har innredning med malte slette fronter

Benkeplaten er av laminat.

Det er stål oppvaskkum med utslagsvask og avrenning, kjøll og frysenskap, komfyr, oppvaskmaskin, ventilator.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: malt belegg

Vegg: malt flater

Tak: malt betong

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det servant i innredning, og gulvmontert toalett.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: malte plater

Tak: malt betong

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Hoved stoppekranen til leiligheten er på baderommet.

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduene og Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk fra kjøkkenventilator og baderom.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en OSO varmtvannstank på ca. 200 liter, varmtvannstanken er plassert på baderommet.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 5 automat/skrusikringer, er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner og elektriske varmekabler opp baderommet.

I leiligheten er det to røykvarslere, røykvarslerne er plassert i entreen og den ene røykvarsleren er tilkoblet bygningens brannsentral og brannslukningsapparat i garderoben.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

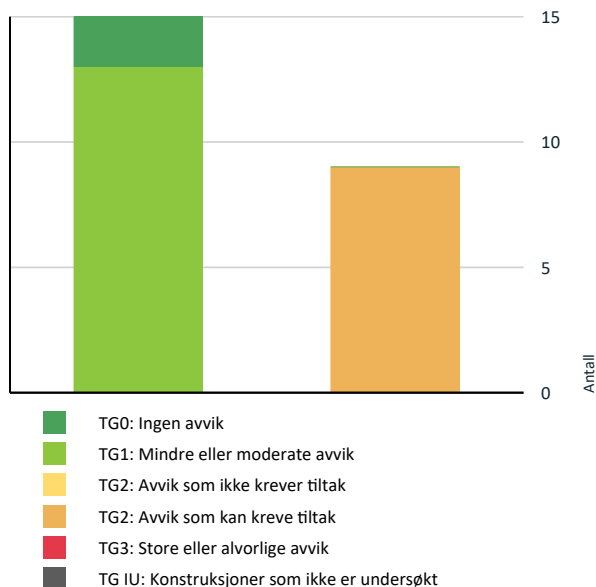
[Gå til side](#)

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.

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1981

Kommentar
Ref. eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

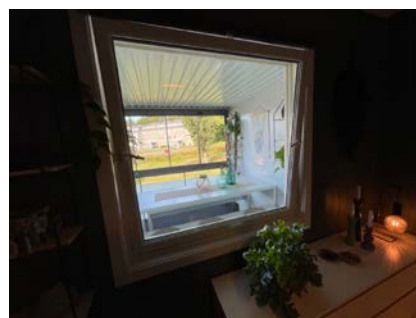
2025	Bad, malt tak og tapet på vegg, ny innredning.
2022	Toalettrom, nytt belegg, malt overflater, ny innredning og wc
2021	Nytt laminat gulv i stuen på soverommene, mdf vegg plater i stuen og malt vegger og tak på soverom og stue.
2021	Malt gulvbelegg i entreen og kjøkken
2021	Litet soverom, utforet vegger mot nabo, nytt elektrisk, nytt garderobeskap
2021	Kjøkken er overflate oppusset, innredning, vegger, tak og gulv

UTVENDIG

! TO 1 Vinduer

Bygningen har innadslående malte trevinduer med 3-lags glass, aluminium utside og luftespalte i toppen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Soveromsvindu

! TO 1 Stuevindu

I stuen er det et malt trevindu med fastkarm, to-lags glass og luftespalte i toppen.



Stuevindu

! TO 1 Inngangsdør

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

! TO 1 Balkongdør

Boligen har en malt balkongdør i tre med stort to-lags glassfelt

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

! TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Til leiligheten er det en 18,2 kvm innglasset balkong, balkongen har tilkomst fra stuen.

Gulvet på balkongen er av betong/mur med teppe på overflaten.

Rekkverket og innglassingen er av glass og aluminium, balkongen har innvendig solskjerming av rullegardiner

Veggene er av malte plater og trepanel, taket har metallplater med downlights.

Årstell: 2015 Kilde: Eier

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, beleg

Vegg: malte overflater og malt mdf panel

Tak: malt betong

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkengulvet har skader i belegget ved oppvaskmaskin og kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflaten er velfungerende med dette avviket, men utskifting og modernisering vil forbedre tilstandsgraden.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er av betong/mur.

Jeg har målt 20 mm høydeforskjell i stuen fra åpningen i entreen til punkt ved veggen (1 meter fra stuevinduet.)

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av leiligheten.

TG 2 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen eller om radon målinger er utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Dørene til soverommene er byttet i 2021, på befaringstidspunktet er ikke døren til kjøkkenet montert.

Årstell: 1981 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant på benkeplate over innredning, dusjhjørne med dusjvegg, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen og det er lufte spalte over døren.

Baderommet har sluk i overgangen dusjvegg.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: våtromstapet og flis

Tak: malt betong



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er slitte fuger og synlig flisekryss i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny eier må være klar over at overflatene på veggene i rommet ikke tilfredsstiller dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk. Oppgraderinger må påregnes i fremtiden.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har fliser.

Jeg har målt 15 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horizontal avstand 160 cm)

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

Oppkanten på dørterskelen av tre er 30 mm over flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad to er gitt fordi høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv, ved terskel/topp membran, ikke tilfredsstiller dagen regelverk der det må være 25 mm eller mer fra slukrist til topp membran ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Baderommet er velfungerende, men tilfredsstiller ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

En mulig vannlekkasje vil kunne renne til entreen, fordi døråpningene er uten oppkant med dokumentert membran. Oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Sluket er ikke mulig å besiktige uten å fjerne fugemassen over slukristen.

Det regnes 20–25 år som en realistisk funksjonell levetid ved normal bruk på sluk og membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Ny eier må vite om at baderommet ikke tilfredsstiller kravet og forventningene til dagen bruk og slukristen må utbedres slik at renhold av sluket lar seg gjøre.



Sluk

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant på benkeplate over innredning, dusjhjørne med dusjvegg, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil og det er luften spaltes over døren.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

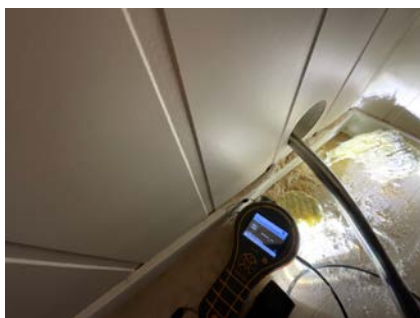
Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom avtrekkesventil i veggen og luft spaltes over døren.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Jeg har foretatt hulltaking i stuen, i tilleggende konstruksjon uten, å påviste fukt inne i konstruksjonen.
Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.
Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



Hulltaking i stuen

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og har innredning med malte slette fronter
Benkeplaten er av laminat.
Det er stål oppvaskkum med utslagsvask og avrenning, kjøøl og fryseskap, komfyr, oppvaskmaskin, ventilator.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: malt beleg
Vegg: malt flater
Tak: malt betong

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkengulvet har skader i belegget ved oppvaskmaskin og kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette avviket har ikke betydning for kjøkkenets funksjon, men for å forbedre tilstandsgraden må skadene på gulvbelegget utbedres eller belegget skiftes .



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk via Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

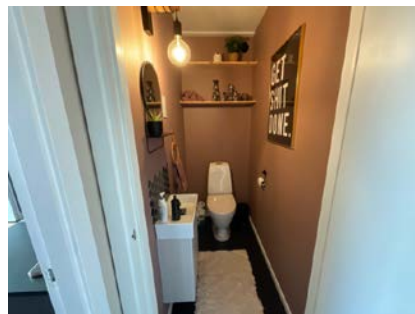
! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.
I rommet er det servant i innredning, og gulvmontert toalett.

Rommet er ventilert med avtrekksaventil i veggen og det er luftespalte under døren

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg
Vegg: malte plater
Tak: malt betong



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Boligen har innvendige vannledninger av kobber, vannledningen er besiktiget på baderommet og i kjøkkenskapet.

Hoved stoppekranen til leiligheten er på baderommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige vannledninger har oppbrukt mer en halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

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

TO 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskapet, på bad- og toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrørene fungerer i dag, men ny eier må forvente at skade plutselig kan oppstå.

TO 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduene og Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk fra kjøkkenventilator og baderom.

TO 1 Varmtvannstank

Leiligheten har en OSO varmtvannstank på ca. 200 liter, varmtvannstanken er plassert på baderommet.

Årstill: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 5 automat/skrusikringer, er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner og elektriske varmekabler opp baderommet.

Det er montert elbil-ladere på felles parkeringsplass.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Stikkontakter, lysbrytere og betjeningspanel er oppgradert i leiligheten.

Sommerfelt er utførende elektriker.

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Eier opplyser om at samsvarserklæring og el-tilsynrapport er i boligmappa og forevises på forespørsel.

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet, iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8, er utført 10.12.2023.



Sikringsskap

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

I leiligheten er det to røykvarslere, røykvarslerne er plassert i entreen og den ene røykvarsleren er tilkoblet bygningens brannsentral.

Boligen har brannslukningsapparat i garderoben.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84	5	19	108	
SUM	84	5	19		
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Garderobe, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue	Bod	Innglasset balkong

Kommentar

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

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 7 m²

Garderobe: 2,9 m²

Bad/vaskerom: 4,7 m²

Toalettrom: 1,5 m²

Soverom 1: 12,1 m²

Soverom 2: 11,7 m²

Stue: 28 m²

Kjøkken: 12,3 m².

Innglasset balkong: 18,2 m² (BRA-b)

Leiligheten disponerer bod i 1. etasje: 4,6 m² (BRA-e)

I tillegg har leiligheten tilgang til to fellesboder i 1. etasje for oppbevaring av blandt annet sykler.

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, beleg

Vegg: malte overflater og malt mdf panel

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.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser om at alle overflater i leiligheten er modernisert.

Baderom: fjernet eldre servant, montert ny servant på benkeplate samt montert nytt blandebatteri på vegg.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	86	22

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har 108 kvm. bruksareal (BRA) hvor 86 kvm. er P-rom og 22 kvm er S-rom. (garderobe og innglasset balkong)
I tillegg disponerer leiligheten en bod i 1. etasje på 5 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Linn Jessica Bjerkholt Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Thor Heyerdahls gate 62

Hjemmelshaver

Tagtvedt 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TAGTVEDT 2 BORETTSLAG	953361582		Larvik Boligbyggelag	Pedersen Linn Jessica Bjerkholt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

103

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Thor Heyerdahls gate 62 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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2025		Gjennomgått	6	Nei
Oppmåling/skisser	11.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	11.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikelutskrift	11.08.2025		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger, midl.br.tillatelse	13.08.2025		Ikke gjennomgått	64	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	
2	15.08.2025	Rettelse av areal.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DI2018>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250117	

Selger 1 navn
Linn Jessica Bjerkholt Pedersen

Gateadresse	
Thor Heyerdahls gate 62	

Poststed	Postnr
LARVIK	3259

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1303250117

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere har det vært noe svertesopp i himling på bad. I forbindelse med dette ble det gjennomført besiktigelse av fagperson fra firmaet Polygon AS. De nødvendige og anbefalte utbedringer som fremkom i rapporten har blitt gjort, slik at svertesoppen er fjernet. Det ble i rapporten også anbefalt rens av ventilasjonsanlegg, dette avklares med borettslag.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fjernet eldre servant, montert ny servant på benkeplate samt montert nytt blande batteri på vegg.

Arbeid utført av

Reis VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført senest i 2025.

Arbeid utført av

Kontroller utføres med fast intervall i regi av borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Deler av arbeidet er utført av Sommerfelt Elektro AS. Se vedlagt dokumentasjon. Noe av arbeidet er utført av faglært på dugnad.

Arbeid utført av

Sommerfelt Elektro AS

Filer

[NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. \(Opplegg til nytt takpunkt\).pdf](#)

[NELFO Rapport fra risiko. og slutt \(Montering av utføringsringer og sjekk_dokumentering av stikkontakter skiftet av andre tidligere\).pdf](#)

[NELFO Rapport fra risiko. og slutt \(Opplegg til nytt takpunkt\).pdf](#)

[NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. \(Montering av utføringsringer og sjekk_dokumentering av stikkontakter skiftet av andre tidligere\).pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegg utført av Sommerfelt Elektro AS

Filer

[Eltilsynsrapport Thor Heyerdahls gate 62, H0202, Linn Jessica Bjerkholt Pedersen \(Med lukkede avvik\).pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er montert elbil-ladere på felles parkeringsplass.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mulige planer om fremtidig vedlikeholds- og oppgraderinger. Usikkert hva som blir vedtatt og kostnadsbildet dette medfører.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1303250117

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1303250117

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Jessica Bjerkholt Pedersen	c63bde18756f613e533519 4d40992b9762455174	13.08.2025 14:34:42 UTC	Signer authenticated by One time code

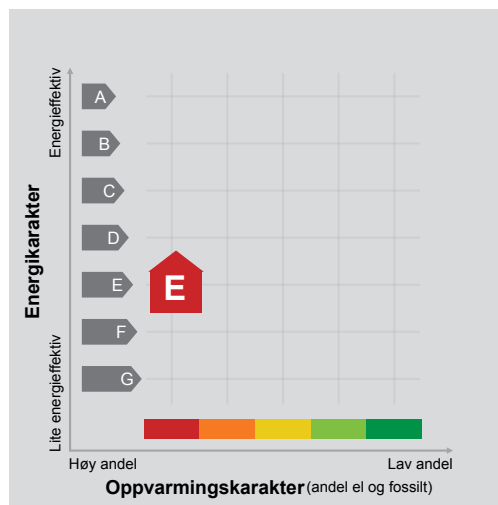
Document reference: 1303250117

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

ENERGIATTEST



Adresse	Thor Heyerdahls gate 62
Postnummer	3259
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	2206
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163015846
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-153595
Dato	11.08.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energit behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1981
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 128
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



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 garasjeplass, 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 garasjeplass. Skriftlig søknad om garasjeplass 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 garasjeplass 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 garasjeplass. 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 rulleskøyter / 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 Bekkefarets 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 endevegger. 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 fuglenøk 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/fuglenøk.

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 29.06.2021.

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 ektefellens 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 godkjenning. 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

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, varmtvannsbereder 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder 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 utskiftninger.

Ved fjerning av installasjoner, skal andelseieren selv sørge for og bekoste nødvendig utbedring av yttervegg.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense 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 sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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 pantesikkerhet

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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange 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 forretningsfører 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 besluttet 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 2024 for Tagtvedt II Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Tagtvedt II Borettslag:

tirsdag 01.04.2025 18:00 i Framhallen

Til behandling:

- 1 Konstituering
 - 1.1 Tilstede
 - 1.2 Valg av møteleder
 - 1.3 Valg av møtereferent
 - 1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder
 - 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten
- 2 Informasjon fra styret
- 3 Årsregnskap
- 4 Organisering av styret
- 5 Valg
 - 5.1 Valg av leder for 2 år
 - 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
 - 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
 - 5.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling
 - 5.5 Valg av valgkomité
- 6 Godtgjørelse til styret
- 7 Uteboder
- 8 Dyrehold
- 9 Nye benker
- 10 Bruk av borettslagets egne midler i forbindelse m/varmepumpesak.
- 11 Ønsker avstemming for om det skal være lov å installere varmepumpe
- 12 Ventilasjon systemet
- 13 Møteplass

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 Tilstede

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

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Organisering av styret - sak innmeldt av Beate Brevik

Det fremstår sårbart når det kun er leder som har kunnskap om oppgaver i borettslaget.

Det er også merkbart mindre informasjon om planer, hvordan ting går etc.

Forslag til vedtak: Det bør være en nestleder som kan dele mer oppgaver med leder og få opplæring innenfor rollen. Det blir sårbart i tilfelle det skjer noe med leder og at ikke flere i styret har større innsikt.

Det bør også være en sekretær som kan gi ut løpende informasjon.

Styrets innstilling: Orientering fra styret:

Vi forholder oss til borettslagets vedtekter hvor det i punkt 8-1 (1) står at styret består av styreleder og 4 andre medlemmer, samt like mange varamedlemmer. Styret fordeler oppgaver og funksjoner internt, og alle saker behandles i styremøter.

Leder har naturlig nok den bredeste oversikten, noe vi mener er hensiktsmessig for en effektiv styring av borettslaget. Samtidig er det viktig at informasjon flyter godt i styret, og derfor ser vi verdien av en sekretær som kan sørge for løpende informasjonsdeling. Styreleder og medlemmer har alle tilgang til de samme dokumentene via portalen, og er underrettet om pågående saker. Utover dette fordeler styret oppgaver internt.

Styrets forslag er at det ikke gjøres endringer.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Torunn Myhre er på valg. Styreleder velges for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Marianne Galtestad er på valg. I tillegg skal det velges styremedlem for Cecilie Espedalen Holm. Styremedlem velges for to år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Kjetil Andre Molteberg, Linda Mosaker, Kristian Nilsen, Christer Olsen og Anita-Renee Tufte er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

5.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av: Beate Brevik, Bente Lydersen og Elin Krossøy Rodlie.

6. Godtgjørelse til styret

7. Uteboder - sak innmeldt av Beate Brevik

Vil det være mulig å få uteboder for rekkehus?

Det er mer nødvendig grunnet hageutstyr. Noe bensindrevet som kan være ugunstig å oppbevare inne grunnet brannfare.

Forslag til vedtak: Bygge boder mellom rekkehus som er delt på 2-4 leiligheter med delt tilsvarende med 2-4 dører.

Styrets innstilling: Styret viser til vedtak fra generalforsamling 26.04.2022 om sak ang oppføring av boder.

I følge plan- og bygningsloven er det en begrensning på 35 % BYA, og for vårt borettslag innebærer dette at bruksområdet er fullt utbygd. Dersom beboere likevel ønsker å søke om dispensasjon for oppsetting av bod, må det sendes tegninger og byggemelding til Larvik kommune. Gebyr for dette er per i dag 15.200 kr. Etter en eventuell godkjent søknad må saken tas videre til ekstraordinær generalforsamling hvor det kreves 2/3 stemmer for oppsetting. Styret har ikke myndighet til godkjenning alene.

For ytterligere informasjon, se vedlagt kopi.

Styrets forslag til vedtak:

Det vedtas ingen egne regler for boder. Den generelle bestemmelsen i vedtektene pkt. 4-1 (4) gjelder.

8. Dyrehold - sak innmeldt av Beate Brevik

Usikker om et styre har rett til å be om legeerklæring for dyrehold? Det fremstår veldig spesielt da helse ikke er avgjørende for det valget.

Det fremstår som det er lettere å få tillatelse til hund enn katt, problemer med avføring er ikke mindre med hunder.

Forslag til vedtak: Tillatelse all dyrehold som beboere ønsker.

"Dommen gjorde til slutt at lovverket ble endret til slik det er i dag, hvor man altså på vilkårene nevnt over (innekatt) kan ha dyr til tross for et generelt forbud i husordensreglene eller vedtektene.

- Det sentrale i Emmeline-dommen var at katten ikke var til ulempe for noen, samt at den høynet eierens livskvalitet; eieren hadde altså en god grunn til ha katten. Dette er siden blitt stående som retningsgivende i lovverket, sier Fæste."

Katter holder borettslaget fri for skadedyr som mus/rotter.

Styrets innstilling: Det er tillatt i tilstøtende borettslag ettersom jeg har forstått? Borettslaget har et generelt forbud mot dyrehold i ordensreglene. Dette innebærer at beboere som ønsker hund eller katt, må sende søknad til styret. Eventuelle søknader blir behandlet på styremøter, og ved usikkerhet rundt gode grunner for dyrehold kan styret, i følge loven, be om legeerklæring for dyrehold. Det er da beboer selv som er ansvarlig for å dokumentere at det er gode grunner for dyreholdet, eksempelvis legeerklæring.

Styret påpeker at det er mulig med utekatt, og at søknad for dette er på lik linje som søknad om hund. Det forutsettes at dyret ikke er til sjanse for andre beboere.

Forslag til vedtak:

Styret ønsker å opprettholde dagens forbud mot generelt dyrehold. Men selv om det er fastsatt et slikt forbud, kan brukeren få dispensasjon fra dette forbudet hvis følgende vilkår er oppfylt:

- At en har gode grunner for dyreholdet
- At dyrehold ikke er til sjanse for øvrige andelseiere

9. Nye benker - sak innmeldt av Beate Brevik

Nye benker på fellesområdene

Forslag til vedtak: Kan en kjøpe nye benker. Litt større enn de som er for å friske opp fellesområdene?

Styrets innstilling: Styret jobber med utbedring/oppgradering av uteområder og i den forbindelse ses det både på platting og bord/sitteplasser.

Forslag til vedtak:

Beholde utebenkene vi har per i dag.

10. Bruk av borettslagets egne midler i forbindelse m/ varmepumpesak - sak innmeldt av Ole Andre Skau

Ber om at styret informerer om bruk av borettslagets egne midler i forbindelse med varmepumperettsaken.

Forslag til vedtak: Styret legger frem etterspurte nøkkeltall.

Styrets innstilling: Dette fremkommer i årsregnskapet til borettslaget. Beboer har påført borettslaget en utgift på 102.000 kr.

11. Ønsker avstemming for om det skal være lov å installere varmepumpe - sak innmeldt av Ole Andre Skau

Ber om avstemning om det skal være lov å installere varmepumpe i Borettslaget Tagtvedt II.

Tagtvedt I har i kjølevannet av rettsaken angående varmepumpe i Tagtvedt II, valgt avstemning og resultatet ble at det åpnes for installering av varmepumpe på bestemte vilkår.

Forslag til vedtak: Avstemning om det åpnes for varmepumpe-installering.

Styrets innstilling: Vi gjør oppmerksom på at Tagtvedt I borettslag har fått samme anbefaling som oss i å ikke installere egne varmepumper på innglassede verandaer. Likevel har de et annet innglassingssystem enn oss, som gjør det mulig å borre hull i metallplate nederst mot gulv for å legge avløpsrør.

Grunnet stor sjans for skade må hver enkelt beboer som installerer varmepumpe tegne egen forsikring, samt legge varmekabel i avløpsrør.

Info:

Styret i borettslaget mener at denne saken om varmepumpe er godt utredet av Larvik tingrett med dom om fjerning, samt avslag om anke til Lagmannsretten. Vi legger ved fjorårets info fra styret og avslag fra Lagmannsretten.

Beboer har fått dom om å fjerne varmepumpe, med frist satt av styret til 1. mars 2025. Dette er ikke overholdt av beboer.

Forslag til vedtak:

Vedtekter blir stående uendret, og varmepumpe i blokkleiligheter er ikke tillatt. Vi forholder oss til dom avsatt av Tingretten, samt de faglige vurderinger som er gjort angående utredelse av mulighet til å ha varmepumpe i blokker.

Styrets innstilling er at oppsatt varmepumpe fjernes.

12. Ventilasjon systemet -sak innmeldt av Gina Reiersen

Ønsker klarhet i hvordan ventilasjonssystemet (Flexit-anlegget) fungerer både for rekkehus og blokkleilighetene. Hvilke rutiner finnes for vedlikehold? Se vedlegg.

Styrets innstilling: Borettslaget har hatt rengjøring av ventilasjon med 5-års intervaller.

I forbindelse med annet arbeid i borettslaget sjekket Power Clean Ventilasjon AS også ventilasjonsanlegget i 2022 og konkluderte med at rengjøringen kunne utsettes.

Dette står derfor på planen i år, med forbehold om at anlegg ikke skal byttes ut.

13. Møteplass - sak innmeldt av Hilde Kjersti Halvorsen

Forslag om uteplass/sosial møteplass ute på tunet i borettslaget. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Fint med slike innspill.

Styret har allerede begynt å se på mulige løsninger og er positive til å lage gode møteplasser.

Vi foreslår derfor følgende vedtak:

Styret ser på muligheter for å etablere plattinger.

Informasjon fra styret for året 2024 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, Marianne Galtestad

Styremedlem, Karoline Vang

Styremedlem, Ingrid E Sedal

Varamedlem, Anita-Renee Tufte

Varamedlem, Linda Mosaker

Varamedlem, Christer Olsen

Varamedlem, Kristian Nilsen

Varamedlem, Kjetil Andre Molteberg

Valgkomité

Valgkomité har bestått av:

Beate Brevik

Bente Lydersen

Elin Krossøy Rodlie

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@mitt.labo.no eller telefon: 482 72 320.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter.

Saker som styret har arbeidet med

a) Regnskap - budsjett - overdragelser.

- b) Oppfølging av årlige serviceavtaler.
- c) Oppsatt varmepumpe i blokk leilighet - rettsak og dom.
- d) Pristilbud på kantstein i Hestehavna.
- e) Diverse søknader og henvendelser fra beboere.
- f) Trafikkproblemer i Hestehavna.
- g) Beboer-undersøkelse.
- h) Trær på boområdet.
- i) Kildesorterings-hus, dårlig sortering og mye rot.
- j) Dugnad i garasjeanlegg.
- k) Bygnings-sjekk av borettslagets bygninger og uteområde.
- l) Vannsjekk i leiligheter.
- m) Oppfølging av HMS, avvik og forslag til utbedringer.
- n) Nødvendig og vanlig vedlikehold på bygninger og uteområder.
- o) Ventilasjons-rens i blokk og rekkehus.
- p) Beboer-treff en gang i måneden for alle i borettslaget.

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

- a) Følge opp vanlig vedlikehold på bygninger og fellesområder.
- b) Oppfølging av HMS - lover og regler.
- c) Oppsetting av ny kantstein i Hestehavna.
- d) Felles parkeringsplass ved tidligere butikk, her skal parkeringsplasser fordeles på borettslagene og næringsbygg. Vi vil da få flere parkeringsplasser til bruk for våre beboere.
- e) Oppgradering/energitiltak av borettslagets bygninger.
- f) Ventilasjonsrens av vifter i blokker og rekkehus med forbehold om at anlegget ikke skal byttes ut.
- g) I følge vår HMS plan bør dører inn til oppganger i blokker skiftes ut. Dette gjøres det en vurdering på i løpet av året.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Larvik Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært KPMG 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 2024 har det blitt omsatt 4 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.

Borettslaget, LABO og samfunnet ellers, ønsker å bli mest mulig digitale. MinSide er ikke viktig bare for å få informasjon, det er også den kanalen som blir brukt for å gi deg tilgang til dokumentene som vedrører de lovpålagte møtene i ditt 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 2025. 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, 31.12.2024 / 10.03. 2025
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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	3 932 600	3 902 501	3 932 600	3 836 493
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	877 493	1 090 595	922 000	329 000
Avdrag langsiktig gjeld	-973 599	-1 060 496	-848 000	-1 051 000
B. Årets endring disponible midler	-96 106	30 099	74 000	-722 000
C. Disponible midler	3 836 493	3 932 600	4 006 600	3 114 493

Resultatregnskap 2024 for Tagtvedt II Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		7 200 768	6 729 545	7 201 000	7 633 000
Innkrevde garasjekostnader		226 169	213 568	216 000	216 000
Andre driftsinntekter	1	612 469	587 427	564 000	594 000
Sum inntekter		8 039 406	7 530 540	7 981 000	8 443 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	36 741	49 368	60 000	43 000
Styrehonorar		198 000	196 500	206 000	206 000
Revisjonshonorar		9 480	9 024	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		310 026	295 260	313 000	326 000
Kontingent LABO / NBBL		49 194	49 194	49 000	49 000
Vedlikehold	3	535 805	825 085	738 000	1 653 000
Kabel-tv og bredbånd		1 011 322	955 688	999 000	1 047 000
Forsikring		312 161	260 582	284 000	357 000
Kommunale avgifter	4	1 699 036	1 329 003	1 576 000	1 726 000
Eiendomsskatt		114 242	112 792	240 000	0
Energi og strøm		149 989	127 145	100 000	153 000
Andre driftskostnader	5	761 768	568 367	550 000	610 000
Sum kostnader		5 187 764	4 778 008	5 124 000	6 180 000
Driftsresultat		2 851 642	2 752 532	2 857 000	2 263 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		156 132	103 605	100 000	100 000
Rentekostnader		2 130 281	1 765 542	2 035 000	2 034 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 974 150	-1 661 937	-1 935 000	-1 934 000
Årsresultat		877 493	1 090 595	922 000	329 000

Arsoppgjør 2024 for Tagtvedt II Borettslag

Balanse pr 31.12.24 for Tagtvedt II Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	1 503 493	1 503 493
Bygninger	6	42 833 961	42 833 961
Påkostninger	6	15 713 305	15 713 305
Andre fellesanlegg	6	163 913	163 913
Sum anleggsmidler		60 214 672	60 214 672
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		83 087	60 097
Forskuddsbetalte kostnader		899 204	846 576
Andre fordringer		8 375	9 847
Sum fordringer		990 665	916 520
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 628 458	3 551 040
Sum bankinnskudd og kontanter		3 628 458	3 551 040
Sum omløpsmidler		4 619 124	4 467 560
SUM EIENDELER		64 833 796	64 682 232

Balanse pr 31.12.24 for Tagtvedt II Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	12 300	12 300
Opptjent egenkapital	7	12 154 747	12 154 747
Årets resultat	7	877 493	0
Sum opptjent egenkapital		13 044 540	12 167 047
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	38 628 625	39 602 224
Borettsinnskudd	9	12 378 000	12 378 000
Sum langsiktig gjeld		51 006 625	51 980 224
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		39 405	17 117
Forskuddsbetalte kundefordringer		738	0
Leverandørgjeld		705 901	482 769
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 990	11 417
Påløpte renter		11 504	11 501
Annen kortsiktig gjeld		15 093	12 157
Sum kortsiktig gjeld		782 630	534 961
Sum gjeld		51 789 256	52 515 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 833 796	64 682 232
Pantestillelser	10	51 006 625	51 980 224

Larvik, 31.12.2024

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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leieinntekter lokaler	3 200	2 400	0	0
Salg av portåpner	9 800	1 300	10 000	0
Vask fellesareal	121 200	121 171	121 000	121 000
Utbetaling portåpner	-2 000	-2 000	0	0
Andre inntekter	567	4 200	0	0
Stor renovasjonsbeholder	1 320	1 263	0	0
Bredbånd og tv-dekoder	423 096	423 096	423 000	423 000
Salg av tilhenger	4 000	0	0	0
Strøm elbil & elektriske hjelpemidler	51 286	35 997	10 000	50 000
Sum	612 469	587 427	564 000	594 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn	6 875	16 875
Opptjente feriepenger	859	2 109
Arbeidsgiveravgift	28 886	30 086
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	121	297
Sum	36 741	49 368

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold innvendig	1 206	3 748
Vedlikehold VVS	15 587	20 076
Vedlikehold elektro	77 960	559 165
Vedlikehold uteanlegg	110 164	18 174
Vedlikehold snekkerarbeid	2 700	19 393
Vedlikehold malerarbeid	7 634	0
Vedlikehold garasjer/parkering	27 089	24 705
Vedlikehold glass/vinduer	28 655	19 437
Vedlikehold blikkenslager	0	4 062
Vedlikehold dører	14 957	17 248
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	5 730	45 437
Vedlikehold tak	30 729	16 774
Vedlikehold brann/alarm/nødløst/sprinkleranlegg	45 689	6 931
Vedlikehold ventilasjon	70 156	14 984
Vedlikehold porttelefoner	3 050	2 982
Forprosjektering	62 500	0
Egenandel forsikringsskader	0	20 000
Tilstand og vedlikeholdsrapport	32 000	31 970
Sum	535 805	825 085

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renhold, evnt. matter	122 164	112 227
Leie kontorutstyr	4 908	2 646
Innkjøp av inventar og utstyr	3 596	347
Driftsmateriell	250	0
Nummer-/navnskilt, postkasser	1 258	1 755
Lisensavgift	7 611	5 893
Kloakk/septik	0	9 095
Snørydding/sandstrøing	106 894	122 459
Hage/plenklipping	157 955	156 656
Skadedyr	19 552	6 455
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	43 963
Juridisk rådgivning	103 345	10 409
Energikartlegging	296 875	0
Tilskudd fra Enova til energianalyse	-160 531	0
Vakthold/alarm	40 374	37 478
Vaktmestertjenester	6 388	9 218
Kontorrekvisita	607	4 254
Telekommunikasjon	16 132	15 398
Gaver, fradragsberettiget	2 570	0
Premie sikringsordning	7 524	7 157
Kostnader vedr. styrearbeid	3 623	3 596
Generalforsamling	1 589	1 466
Servering/tilstelning beboere	1 247	0
Kurs for tillitsvalgte	12 500	13 100
Bank- og betalingsgebyr	5 337	4 405
Andre gebyrer og driftskostnader	0	391
Sum	761 768	568 367

Note 6 - 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 - Nødlys 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

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jr. note om vedlikehold.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	12 300	12 300
Opptjent egenkapital pr. 01.01	12 154 747	11 064 152
+/- Årets resultat	877 493	1 090 595
Sum egenkapital pr 31.12	13 044 540	12 167 047

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS
Lånenummer:	25107001762
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.10.2045
Opprinnelig lånebeløp:	50 000 000
Lånesaldo 01.01:	39 602 224
Avdrag i perioden:	973 599
Lånesaldo 31.12:	38 628 625
Saldo 5 år frem i tid:	32 896 601

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	21	394 788	8 290 548
	8	374 828	2 998 624
	36	344 153	12 389 508
	12	332 492	3 989 904
	6	285 638	1 713 828
	5	275 133	1 375 665
	20	240 571	4 811 420
	2	225 128	450 256
	6	225 023	1 350 138
	6	209 790	1 258 740

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
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 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 51 006 625,- 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.)	10.03.2025
Styremedlem	Marianne Galtestad (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Ingrid E Sedal (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Karoline Vang (sign.)	10.03.2025



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

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

Til generalforsamlingen i Tagtvedt II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knaresvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: Z0D4Q-U1SAL-KI274-AUYDU-LO7W6-6XJML



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z0D4Q-U1SAL-K1274-AUYDU-LOTW6-6XJML

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 14:41:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z0D4Q-U1SAL-KI274-AUYDU-LOTW6-6XJML

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Tagtvedt 2, Borettslag, Larvik

Forslag til Generalforsamlingen 1.4.2025

Forslag til punktet valg på Dagsorden :

Borettslaget velger styre med Leder, N.leder og Sekretær og styremedlemmer samt varamedlemmer til nytt styre for kommende årsmøteperiode.

Forslagsstiller:

Marianne B. Marthinsen

Marianne Bogen Marthinsen.

Kopi : Valgkomiteen

Forslagsstiller mener styret vil bli mer demokratisk sammensatt , der behandling av saker i styret har flere som forbereder og kan gi innspill til styremøtet, enn kun leder og større bredde for styrets arbeid, ved for eksempel uenigheter, styremedlemmer som trekker seg fra styret, sykdom blant styrets medlemmer eller flytting ut av borettslaget i årsmøteperioden.

Innstilling til styre – og varamedlemmer til Tagtvedt II, fra valgkomiteen:

Alle som har vist interesse er tatt med i innstillingen, og så blir det opp til medlemmer på generalforsamling å velge ved avstemning.

Som styremedlem - 2 år:

Christer Olsen

Ann Ormåsen

Marianne Galtestad

Forslag til leder:

Torunn Myhre

Som varamedlem – 1 år:

Karen Vik

Cecilie E Holm

Kjetil André Molteberg

Beate Brevik

Christer Olsen

Vennlig hilsen

Bente Lydersen

Elin Krossøy Rodlie

Beate Brevik

SAK:

ETablering av boder i borettslaget

Styret har fått en forespørsel knyttet til muligheten for å kunne oppføre boder i tilknytning til rekkehusene i borettslaget.

Det fremgår i dag følgende av borettslagets vedtekter pkt. 4-1 (4):

Bygningsmessige tiltak på eiendommen skal ikke gjennomføres uten etter godkjenning. Dette gjelder blant annet for oppføring/utvidelse av terrasse, oppsetting av leegger, 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.

Ønsker man å oppføre en bod i tilknytning til sin bolig, må man i så fall sende en søknad til styret hvor man redegjør for hva man ønsker å bygge. Styret skal da vurdere om søknaden kan godkjennes eller ikke. Mener styret søknaden kan godkjennes må det innkalles til ekstraordinær generalforsamling for å behandle søknaden og en godkjenning vil da kreve at et flertall på minst 2/3 stemmer for.

Styret har med bakgrunn i forespørselen tatt en gjennomgang for å se på handlingsrom og hvilke muligheter som finnes.

I et borettslag er det slik at hver enkelt andelseier har bruksrett til en bolig, og rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis benyttes til. Alt utvendig areal i borettslaget er således fellesareal og det er borettslagets styre og generalforsamling som kan fatte beslutning om eventuelle tiltak på disse arealene. Dette omfatter også deler av fellesareal som enkelte andelseiere har eksklusiv bruksrett til, f.eks. hagearealer. Fordi eiendommen er et felles gode, er det viktig at borettslaget ikke gir noen tillatelser til tiltak som vil være til ulempe for øvrige andelseiere eller begrense andre andelseieres mulighet til å oppføre det samme. Borettslaget er også ansvarlig for at det ikke godkjennes og oppføres tiltak som er i strid med gjeldende regler, herunder plan- og bygningsloven.

Borettslaget består av fire grunneiendommer (tomter). Arealene innenfor borettslagets eiendommer er i kommunedelplanen for Larvik avsatt delvis til byggeområde, delvis til friområde/lek og delvis til veiareal. Planen setter en begrensning på hvor mye som kan bygges på hver enkelt eiendom til 35% BYA. Dette er foreslått endret til 40% BYA.

Dagens regler innebærer at eiendommene allerede er fullt ut utbygd, og delvis overskrider hva som er tillatt. Med en endring til 40% BYA vil det være noe handlingsrom, men dette gjelder ikke alle tomtene. En gjennomgang viser at det, dersom det åpnes for å kunne bygge inntil 40% BYA ikke vil være mulig å oppføre boder i tilknytning til Hestehavna 29-31, for de andre rekkehusene vil det kunne være rom for én mindre bod per bolig. Skal det godkjennes boder bør de plasseres på baksiden av husene i tilknytning til terrasse/hage, og ikke mot Hestehavna. For Hestehavna 20-26, 28-34 og 36-40 skal også bemerkes at de har sine hagearealer delvis på kommunelat friområde. Dette arealet har borettslaget ingen beslutningsmyndighet over og borettslaget kan da ikke godkjenne bygging her. Plassering av boder må i så fall skje inne på borettslagets tomt.

Ut fra de reglene som gjelder i dag kan styret ikke godkjenne oppføring av boder i borettslaget. Dersom noen har konkrete ønsker om oppføring av bod, må de i så fall søke om tillatelse slik det fremgår av vedtektene pkt. 4-1 (4). I en søknad må det vedlegges målsatte tegninger av ønsket bod og plassering må vises. Den som søker bør også sjekke om tiltaket er i tråd med offentligrettslige regler (utnyttelsesgrad, byggegrenser mm.).

Forslag til vedtak:

Det vedtas ingen egne regler om boder nå. Den generelle bestemmelsen i vedtektene pkt. 4-1 (4) gjelder.

Saken gjelder krav om fjerning av en varmepumpe i et borettslag.

Ole Arne Skau har erklært anke over Vestfold tingretts dom av 25. juni 2024. Dommen hadde slik slutning:

1. Tagtvedt II borettslag gis midlertidig tilgang til Ole André Skaus andelsleilighet, andel nr. 37 i Tagtvedt II borettslag i Thor Heyerdals gate 38 i Larvik, for å inspisere og utføre arbeider med fjerning av utedel til varmepumpe.
2. Ole André Skau dømmes til å betale Tagtvedt II borettslag erstatning med kr 7 500 – syvtusenfemhundre – innen to uker fra dommen er forkynt.
3. I sakskostnader for forliksrådet betaler Ole André Skau 7 582 – syvtusenfemhundreogåttito – kroner til Tagtvedt II borettslag innen to uker fra dommen er forkynt.
4. I sakskostnader for tingretten betaler Ole André Skau 6814 – sekstusenåttehundreogfjorten – kroner til Tagtvedt II borettslag innen to uker fra dommen er forkynt.

Det går frem av anke og anketilsvar at partene er enige om at saken gjelder formuesverdier og at ankegjensstandens verdi er langt mindre enn 250 000 kroner.

Lagmannsretten mener at verken hensynet til sakens karakter, partenes behov for overprøving, forhold ved avgjørelsen eller saksbehandlingen, eller andre forhold tilsier at det gis samtykke til at anken blir fremmet for lagmannsretten, jf. tvisteloven § 29-13 første ledd. Dommen behandler grundig både ankende parts søknadsplikt, konsekvensene av at det ikke er søkt, borettslagets adgang til å avslå en søknad og hvilke krav borettslaget har mot Skau når varmepumpen er montert, selv om det ville vært adgang til å avslå en søknad om montering.

Til anførselen om saksbehandlingsfeil (mangelfulle domsgrunner) bemerker lagmannsretten at tingretten korrekt behandlet saken etter reglene om småkravprosess. Dommen er som nevnt grundig og kravene til domsgrunner er åpenbart oppfylt, jf. tvisteloven § 10-4 fjerde ledd. Risiko for skade og behov for vedlikehold ved bruk av varmepumpe plassert i en innelukket (innglasset) veranda er begrunnet med henvisninger til skriftlige uttalelser fra FeH kjøleteknikk, Neotemp og Sommerfelt Elektro. At uttalelsen fra FeH kjøleteknikk var innhentet av borettslagets styre i forbindelse med søknad om varmepumpe fra en annen beboer enn Skau var tingretten kjent med, og endrer ikke dens bevisverdi da også denne boenheten hadde innglasset veranda. Tingretten har vurdert den av ankende part fremlagte uttalelsen fra Petter Christiansen i Contax AS. Partene hadde før sluttmøtet akseptert at uttalelsene fra FeH kjøleteknikk ved Finn Egil Hansen og Contax ved Petter Christiansen ble ført som bevis uten at forfatterne ble ført som vitner. At tingretten i sin vurdering ikke har nevnt vitneforklaringen til Simen Olstad er ikke en saksbehandlingsfeil.

Dokumentet er signert digitalt av:

- ARNE LYG, 10.10.2024
- DAG BUGGE NORDÉN, 10.10.2024
- MARIA TORVUND, 10.10.2024

Forseglet av



Posten Norge

At varmepumpen må fjernes ved at borettslaget gis tilgang til Skaus leilighet og veranda, og får erstattet sine utgifter til fjerningen er hjemlet i borettslagsloven § 5-17 og § 5-13. Lagmannsretten viser som tingretten til LF-2020-142213-2.

Sakskostnadene er beregnet etter reglene i tvisteloven § 10-5, sammenholdt med reglene for verdifastsetting i tvisteloven kapittel 17, herunder § 17-2 første ledd som gjelder for fastsettelsen av tvistesum etter tvisteloven § 10-5 andre ledd.

Samtykke til at anken fremmes gis derfor ikke. Det er heller ikke adgang til å oppheve dommen i medhold av tvisteloven § 29-12 andre ledd.

Ankemotparten har krevd sakskostnader for ankesaken med 20.125 kroner inkludert merverdiavgift. Kravet knytter seg til syv timers advokatbistand. Selv om anken er omfattende legger lagmannsretten til grunn at det er brukt mer tid til gjennomgang av anken og utarbeidelse av anketilsvaret enn nødvendig. På denne bakgrunn tilkjennes 15 000 kroner inkl. mva.

Beslutningen er enstemmig.

SLUTNING

1. Det gis ikke samtykke til at anken fremmes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Ole André Skau 15 000 – femtentusen – kroner til Tagtvedt II borettslag innen to uker fra forkynnelsen av beslutningen.

Arne Lyng

Dag Bugge Nordén

Maria Torvund

Dokumentet er signert digitalt av:

- ARNE LYNG, 10.10.2024
- DAG BUGGE NORDÉN, 10.10.2024
- MARIA TORVUND, 10.10.2024

Forseglet av



Posten Norge

Info fra styret til generalforsamlingen

Med bakgrunn i pågående tvist om varmepumpe som er etablert i en av blokkeleilighetene, vil styret informere om følgende hva gjelder mulighet for å etablere varmepumper i borettslaget:

- Generalforsamlingen har tidligere godkjent at det kan etableres varmepumpe i tilknytning til rekkehusene. Før slik varmepumpe etableres må det sendes søknad til styret og tillatelse må være gitt.
- I blokkene er det ikke godkjent etablering av varmepumper. Skal dette godkjennes vil det kreves vedtak på generalforsamling med minst 2/3-flertall. Det er ikke meldt inn sak angående varmepumpe til vår generalforsamling og dette vil derfor ikke bli behandlet på møtet. Styret har imidlertid brukt mye ressurser på å undersøke muligheter for å montere varmepumpe i blokkene og fått følgende tilbakemeldinger:
 - **Neotemp** understreker at det bygger seg opp is på glass- og metall konstruksjonen når det er flere kuldegrader ute. For å unngå dette, må vinduer stå åpne fordi pumpe-del må ha tilgang til luft. Når det er kulde grader må glassene åpnes ellers blir dette en fryseboks. Is kan også oppstå i taket og på gulvet når det er null grader og høy fuktighet. Det vil kondensere veldig mye på glassene- og metalledene i konstruksjonen om dette kondensvannet aldri tørker opp – det kan også bli alger og sopp når temp er over 5 grader.
 - **Sommerfelt Elektro:** anbefaler å montere utedel på utsiden av veranda, altså på yttervegg/glassfasade. Utedelen trenger mye luft da det er slik den henter ut energi. Ved montering inne på innglasset balkong er det en rekke utfordringer: kondensvann fra ute- og innedel må ledes ut av balkong, via et rør og ved minusgrader må dette holdes varmt slik at dette ikke fryser. Det må settes opp ventiler i glass. Utedel har både kompressor og vifte som lager lyd og vibrerer. Dette vil høres godt ved balkong og til naboer, selv ved korrekt montasje og bruk av vibrasjonsdempere.
 - **FeH Kjøleteknikk:** Anbefaler ikke montasje av varmepumpe. Utedel må plasseres på innglasset balkong, noe som vil gi dårlig drift med blant annet mye ising og dertil mye kondensvann. Det er heller ikke tilgang til et åpent sluk – som man må ha for en slik plassering, for å lede bort vann fra både innedel og utedel.

Konklusjonen så langt er derfor at det ikke anbefales å legge til rette for varmepumper i tilknytning til hver enkelt leilighet i blokkene, men at man i stedet vurderer alternative løsninger.

Veien videre:

Styret i borettslaget er opptatt av å se på energieffektiviseringstiltak som kan komme alle beboerne til gode og kommer i løpet av våren til å ha en energikartlegging av borettslaget. Det vil også bli sendt ut en beboerundersøkelse i den forbindelse, hvor beboerne kan komme med forslag til hva som kan gjøres bedre i vårt borettslag.

Vi følger med på og vurderer prosjekter angående energitiltak som f.eks. solcelleanlegg, felles varmepumpesentral for oppvarming av leiligheter og varmtvann, balansert ventilasjon og andre prosjekter som kan redusere energibruk. Slike prosjekter krever god planlegging og vil medføre økte felleskostnader.

Når en finner en gode felles løsning for slike prosjekter, som vil komme alle beboere til gode, vil det bli beboermøte med informasjon etterfulgt av en generalforsamling hvor alle vil få mulighet til å være med å stemme.

Forslag til saker til generalforsamlingen:

Ventilasjonssystem (Flexit-anlegg) for 11 rekkehus og blokkleiligheter

Jeg, Gina Reiersen, ønsker å få klarhet i hvordan ventilasjonssystemet (Flexit-anlegget) fungerer for både rekkehusene og blokkleilighetene. Dette inkluderer spørsmål om vedlikehold og funksjonalitet, (se vedlegg).

- **Hvilke rutiner finnes for vedlikehold?**

Vedlikehold av ventilasjon:

Den siste rengjøringen av luftekanalene ble utført den 11.01.2017, og det er nå gått 8 år. Ifølge informasjon fra Power Clean Ventilasjon AS, som jeg har vært i kontakt med nå, februar 2025, burde luftekanalene rengjøres hvert 5. år. Det er derfor viktig å diskutere planene for eventuell rengjøring av disse kanalene. Se vedlegg for dokumentasjon.

Vedlikehold av ULV-universal loftvifte:

Loftviften, som driver ventilasjonssystemet, ble byttet ut i 2007 hos meg. Denne viften burde rengjøres minst én gang i året, men det har ikke blitt gjort på min enhet siden byttepunktet. Jeg ønsker å få svar på om det finnes en plan for vedlikehold og rengjøring av loftviften, og hvordan dette skal håndteres fremover.

Jeg ber om at dette tas opp på generalforsamlingen, og at det jobbes for å få gjennomført nødvendig vedlikehold og rengjøring av både luftekanalene og loftviften i henhold til anbefalte intervaller.

Mvh. Gina Reiersen

Gina Reiersen
Hesbøhusna 26

Forslag til generalforsamling

Fra: Hilde Kjersti Halvorsen

Til: Tagtvedt II BRL,

Mottatt: 17.02.2025, 12:46

Forslag ønsket vurdert på generalforsamling. Uteplass/sosial møteplass ute på tunet i borettslag. Det er et ønske om å oppgradere tunet vårt med en sosial uteplass. Uteplass med gjerne en platting, bord og benker. Ikke de benkene vi nå har plassert rundt om, da de ikke egner seg å sitte på over tid. Ber styret ta dette opp til vurdering på generalforsamlingen. Med vennlig hilsen Hilde Kjersti Halvorsen Thor Heyerdahls Gate 38

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tagtvedt II Borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Framhallen .

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 43
Antall stemmeberettigede tilstede: 37
Antall fullmakter: 12
Totalt antall stemmeberettigede: 49

Fra Labo: Gjermund Kaupang.

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Gjermund Kaupang

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Karoline Vang.

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Christer Olsen

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. Organisering av styret - sak innmeldt av Beate Brevik

Det fremstår sårbart når det kun er leder som har kunnskap om oppgaver i borettslaget.

Det er også merkbart mindre informasjon om planer, hvordan ting går etc.

Vedtak:

Etter avstemming blir styrets forslag til vedtak vedtatt med flertall:

I følge borettslagets vedtekter punkt 8-1 (1) skal styret bestå av styreleder og 4 andre medlemmer, samt like mange varamedlemmer. Styret fordeler oppgaver og funksjoner internt, og alle saker behandles i styremøter.

Leder har naturlig nok den bredeste oversikten, noe vi mener er hensiktsmessig for en effektiv styring av borettslaget. Samtidig er det viktig at informasjon flyter godt i styret, og derfor ser vi verdien av en sekretær som kan sørge for løpende informasjonsdeling. Styreleder og medlemmer har alle tilgang til de samme dokumentene via portalen, og er underrettet om pågående saker. Utover dette fordeler styret oppgaver internt.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Torunn Myhre er på valg. Styreleder velges for to år.

Vedtak:

Til styreleder ble Torunn Myhre valgt for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Marianne Galtestad er på valg. I tillegg skal det velges styremedlem for Cecilie Espedalen Holm. Styremedlem velges for to år.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Styremedlem for 2 år: Marianne Galtestad

Styremedlem for 2 år: Christer Olsen

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Kjetil Andre Molteberg, Linda Mosaker, Kristian Nilsen, Christer Olsen og Anita-Renee Tufte er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Varamedlem 1 år: Karen Vik

Varamedlem 1 år: Cecilie E. Holm

Varamedlem 1 år: Kjetil Andre Molteberg

Varamedlem 1 år: Beate Brevik

Varamedlem 1 år: Ann Ormåsen

5.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt: Marianne Galtestad, styret utpeker vara.

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av: Beate Brevik, Bente Lydersen og Elin Krossøy Rodlie.

Vedtak:

Til valgkomite for 1 år ble følgende valgt:

Beate Brevik

Cecilie E. Holm

Kristoffer Erlandsen

6. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret får samlet samme godtgjørelse som foregående år, men styret fordeler selv denne godtgjørelsen mellom styrets medlemmer. Varamedlemmene godtgjøres med 1000,- pr. møte.

7. Uteboder - sak innmeldt av Beate Brevik

Vil det være mulig å få uteboder for rekkehus?

Det er mer nødvendig grunnet hageutstyr. Noe bensindrevet som kan være ugunstig å oppbevare inne grunnet brannfare.

Vedtak:

I følge plan- og bygningsloven er det en begrensning på 35 % BYA, og for vårt borettslag innebærer dette at bruksområdet er fult utbygd. Dersom beboere likevel ønsker å søke om dispensasjon for oppsetting av bod, må det sendes tegninger og byggemelding til Larvik kommune. Gebyr for dette er per i dag 15.200 kr. Etter en eventuell godkjent søknad må saken tas videre til ekstraordinær generalforsamling hvor det kreves 2/3 stemmer for oppsetting. Styret har ikke myndighet til godkjenning alene.

Det vedtas ingen egne regler for boder. Den generelle bestemmelsen i vedtektene pkt. 4-1 (4) gjelder.

8. Dyrehold - sak innmeldt av Beate Brevik

Usikker om et styre har rett til å be om legeerklæring for dyrehold? Det fremstår veldig spesielt da helse ikke er avgjørende for det valget.

Det fremstår som det er lettere å få tillatelse til hund enn katt, problemer med avføring er ikke mindre med hunder.

Vedtak:

Dagens forbud mot generelt dyrehold opprettholdes, og beboere som ønsker dyrehold må sende søknad til styret.

Følgende vilkår skal være oppfylt:

- At en har gode grunner for dyreholdet
- At dyrehold ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere

9. Nye benker - sak innmeldt av Beate Brevik

Nye benker på fellesområdene

Vedtak:

Borettslaget beholder benkene vi har per i dag.

10. Bruk av borettslagets egne midler i forbindelse m/varmepumpesak - sak innmeldt av Ole Andre Skau

Ber om at styret informerer om bruk av borettslagets egne midler i forbindelse med varmepumperettsaken.

Vedtak:

Det orienteres om at etterspurte nøkkeltall fremkommer i borettslagets årsregnskap. Beboer har påført borettslaget en utgift på kr 102.000 i forbindelse med saken.

Saken ble tatt til orientering. Ingen avstemming.

11. Ønsker avstemming for om det skal være lov å installere varmepumpe - sak innmeldt av Ole Andre Skau

Ber om avstemning om det skal være lov å installere varmepumpe i Borettslaget Tagtvedt II.

Tagtvedt I har i kjølevannet av rettsaken angående varmepumpe i Tagtvedt II, valgt avstemning og resultatet ble at det åpnes for installering av varmepumpe på bestemte vilkår.

Vedtak:

Etter avstemming er flertallet for at vedtekter blir stående uendret, og varmepumpe i blokkleiligheter er ikke tillatt. Vi forholder oss til dom avsatt av Tingretten, samt de faglige vurderinger som er gjort angående utredelse av mulighet til å ha varmepumpe i blokker.

12. Ventilasjon systemet -sak innmeldt av Gina Reiersen

Ønsker klarhet i hvordan ventilasjonssystemet (Flexit-anlegget) fungerer både for rekkehus og blokkleilighetene. Hvilke rutiner finnes for vedlikehold? Se vedlegg.

Vedtak:

Borettslaget har hatt rengjøring av ventilasjonsanlegg hvert femte år.

I forbindelse med annet arbeid i 2022, foretok Power Clean Ventilasjon AS en vurdering av anlegget, og konkluderte med at rengjøringen kunne utsettes.

Rengjøring er derfor planlagt gjennomført i år, med forbehold om at ventilasjonsanlegget ikke skal byttes ut.

13. Møteplass - sak innmeldt av Hilde Kjersti Halvorsen

Forslag om uteplass/sosial møteplass ute på tunet i borettslaget. Se vedlegg.

Vedtak:

Fint med slike innspill.

Styret har allerede begynt å se på mulige løsninger og er positive til å lage gode møteplasser.

Det vedtas at styret skal fortsette å se på muligheter for å etablere plattinger.

Protokoll for Tagtvedt II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gjermund Kaupang (sign.)	08.04.2025
Sekretær	Karoline Vang (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Christer Olsen (sign.)	10.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Tagtvedt II Borettslag:

mandag 25.08.2025, 18:00 på FRAM-Parken.

Til behandling

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av møtereferent
 - 1.3 Valg av to å signere protokollen
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Energitiltak og oppgradering, redegjort for i vedlegg

1. Konstituering

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling.

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Til møteleder ble valgt:

1.2 Valg av møtereferent

Forslag til vedtak: Til møtereferent ble valgt:

1.3 Valg av to å signere protokollen

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen ble valgt:

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Energitiltak og oppgradering, redegjort for i vedlegg

Tiltaket blir redegjort for ytterlig på den ekstraordinære generalforsamlingen

Forslag til vedtak: Borettslaget gjennomfører prosjekt med energitiltak, vedlikehold og oppgradering av hele borettslaget.
Den total økningen av felleskostnadene for de forskjellige leilighetene vises i vedlegg.

Ekstraordinær generalforsamling Energiltak og oppgradering

Det vises til tidligere informasjon på ordinær generalforsamling i april 2025 og beboermøte onsdag 25 juni på Grand Hotell.

På beboermøtet ble prosjektet presentert i detalj med løsninger og kostnader.

Styret ønsker å presisere følgende når dere skal velge ja eller nei til prosjektet.

Den totale prosjektkostnaden på kr. 54 100 000,- etter fratrekk av kr 10 000 000,- Enova tilskudd, inkluderer både nødvendige vedlikeholds og utskiftings kostander og energiltak.

Nødvendige vedlikeholds og utskiftings kostnader som styret vil iverksette uavhengig om generalforsamlingen vedtar energiprojektet eller ikke.

- Kr 16 700 000,-. Denne kostnaden blir lavere når det gjennomføres sammen med energiprojektet. Dette på grunn av rigg kostnader som for eksempel stillaser for takarbeidet og kostnaden ved utskifting av rør som vil dra nytte av Enova støtten ved energiprojektet.
- Ny takteking alle bygg, rekkehus og blokker
- Nytt røropplegg, avløp, varmtvann og kaldtvanns rør i blokkene
- Rørfornyng av bunnledninger i rekkehusene og blokkene
- Isolert så vil dette utgjøre en økning av felleskostnadene på ca 14%

Energiltak

- Kr. 42 100 000,- etter fratrekk av kr 10 000 000,- Enova støtte
- Balansert ventilasjon i alle leiligheter (blokker og rekkehus)
- Væske/vann(bergvarme)-varmepumper i blokkene
- Luft/luft-varmepumper i rekkehus
- Viftekonvektorer i blokkene
- Svalfunksjon(kjøling) i alle leiligheter
- Solcellepanel på alle tak
- Bergvarmeanlegg som stabil varmekilde for blokkene
- Energiklasse B, mulighet for grønt lån.

Kontrakt og fastpris

Det foreligger et fastpristilbud fra Nordisk Energikontroll noe som betyr at prosjektkostnaden er låst i en totalentreprise kontrakt.

Totale prosjektkostnader og felleskostnader etter prosjekt

Felleskostnader før og etter
prosjekt til kr 54 mill- inkluderer
bergvarmeanlegg.

Type leilighet	2-roms	2-roms	2-roms	2-roms
Felleskostnad 2025	kr 3 455	kr 3 705	kr 3 707	kr 3 961
Felleskostnad etter	kr 5 026	kr 5 391	kr 5 394	kr 5 764
Endring i kr	kr 1 571	kr 1 686	kr 1 687	kr 1 803
Antatt energisparing -forsiktig anslag	kr 400	kr 440	kr 500	kr 550
Grønt lån-2,5 mill 0,2% lavere rente	kr 292	kr 292	kr 292	kr 292
Endring Inkl "sparing"	kr 879	kr 954	kr 895	kr 961

2-roms	2-roms	3-roms	3-roms	4-roms	4-roms
kr 4 351	kr 4 704	kr 5 475	kr 5 667	kr 6 172	kr 6 501
kr 6 592	kr 6 844	kr 7 966	kr 8 246	kr 8 981	kr 9 459
kr 2 241	kr 2 140	kr 2 491	kr 2 579	kr 2 809	kr 2 958
kr 700	kr 730	kr 750	kr 750	kr 850	kr 900
kr 292	kr 292	kr 292	kr 292	kr 292	kr 292
kr 1 249	kr 1 118	kr 1 449	kr 1 537	kr 1 667	kr 1 766

14.08.2025						
Oppdatert tilbud fra Nordisk Energikontroll						
Tiltak	Enhet	Antall	Sum eks. mva	Totalt inkl. Oppgradering av tak, kaldt vanns ledninger	Vedlikeholds og utsiftings kostnader	
Oppgradering av tak blokker	Stk	1	4 144 561	4 144 561	9 605 599	Priser for vedlikehold i felles prosjektet
Oppgradering av tak rekkehus	stk	1	2 539 014	2 539 014	2 881 680	Tillegg dersom jobben gjøres separat
Nye kaldtvannsrør i blokker	stk	1	522 024	522 024	874 110	Byggherre oppfølging/prosjektledelse
Balansert ventilasjon blokker	Stk	1	10 088 129	10 088 129	13 361 388	Prosjektsum
Balansert ventilasjon rekkehus	stk	1	2 722 683	2 722 683	3 340 347	Mva
Solceller på tak blokker	stk	1	3 629 843	3 629 843	16 701 735	Total sum inkl.mva
Solceller på tak rekkehus	stk	1	2 553 396	2 553 396		
Varmt tappevann blokker	stk	1	3 567 775	3 567 775		
Luft/vann VP blokker	stk	1	5 779 252	5 779 252		
Viftekonvektorer blokker	stk	1	4 833 686	4 833 686		
Luft/luft VP rekkehus	stk	1	640 880	640 880		
Generelle ytelser NOEN	stk	1	165 000	165 000		
Kostnader for rørfornying av bunnledninger til rekkehus.	RS	1	1 200 000	1 200 000		
Kostnader for nye avløpsstammer i sjakter til blokker.	RS	1	1 200 000	1 200 000		
Bergvarmeanlegg	stk	1	3 403 050	3 403 050	470 000	Svalfunksjon
Delsum				46 989 293	37 853 694	
Byggherrens representant-SHA-Risikovurdering, prosjektledelse, energirådgiver	RS	1		2 349 465	2 271 222	
Uforutsett 4%	RS	1		1 879 572	1 514 148	
Sum eks.mva				51 218 329	41 639 063	
Mva			25 %	12 804 582	10 409 766	
Totalsum				64 022 912	52 048 829	

Enova støtte				-10 000 000	-10 000 000	
Prosjekt-sum fratrullet						
Enova støtte				54 022 912	42 048 829	

Sak 2: Styrets forslag til vedtak:

Borettslaget gjennomfører prosjekt med energiltak, vedlikehold og oppgradering av hele borettslaget.

Total økning av felleskostnader for de forskjellige leilighetene blir:

	Bredbånd	2-ROMS	2-ROMS	2-ROMS	2-ROMS	2-ROMS
Antall leiligheter	122	6	6	2	20	5
Felleskostnader 2025	289	3 455	3 705	3 707	3 961	4 531
Felleskostnader 2025	289	5 026	5 391	5 394	5 764	6 592
ENDRING I %	0,0 %	45,5 %	45,5 %	45,5 %	45,5 %	45,5 %
ENDRING I KR.	-	1 572	1 686	1 687	1 802	2 061
		2-ROMS	3-ROMS	3-ROMS	4-ROMS	4-ROMS
Antall leiligheter		6	12	36	8	21
Felleskostnader 2025		4 704	5 475	5 667	6 172	6 501
Felleskostnader 2025		6 844	7 966	8 246	8 981	9 459
ENDRING I %		45,5 %	45,5 %	45,5 %	45,5 %	45,5 %
ENDRING I KR.		2 140	2 491	2 579	2 808	2 958
Lån 54 m., 5,20 %, 30 år.						

FULLMAKT

Jeg gir herved.....

**Fullmakt til å representere meg på borettslagets ekstraordinære
generalforsamling**

Navn:

.....

Adresse:

.....

Larvik,

.....

underskrift

Nabolagsprofil

Thor Heyerdahls gate 62 - Nabolaget Tagtvedt - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Tagtvedt 2 Linje 210	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	8 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	18 min 1.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 15.5 km

«Trivelig plass med rom for å leve»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

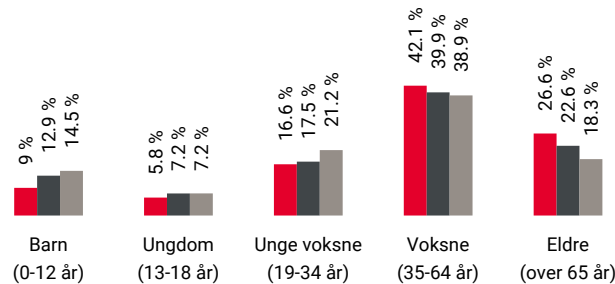
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gapatrusten barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min 0.5 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 141 barn	10 min 0.8 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	10 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



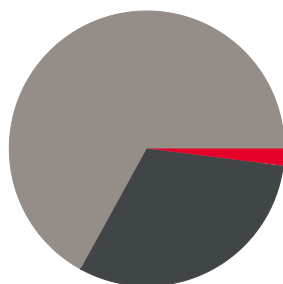
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽	Ballbinge	11 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.9 km	
⚽	Hedrum ungdomsskole	11 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1 km	
🚴	EVO Larvik	10 min	🚶
🚴	Spenst Larvik Nanset	20 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

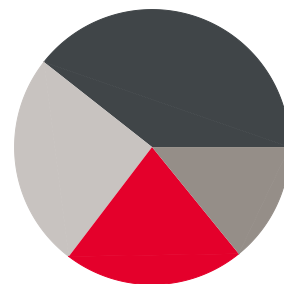
17 min 🚶



Apotek 1 Nordbyen

17 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%

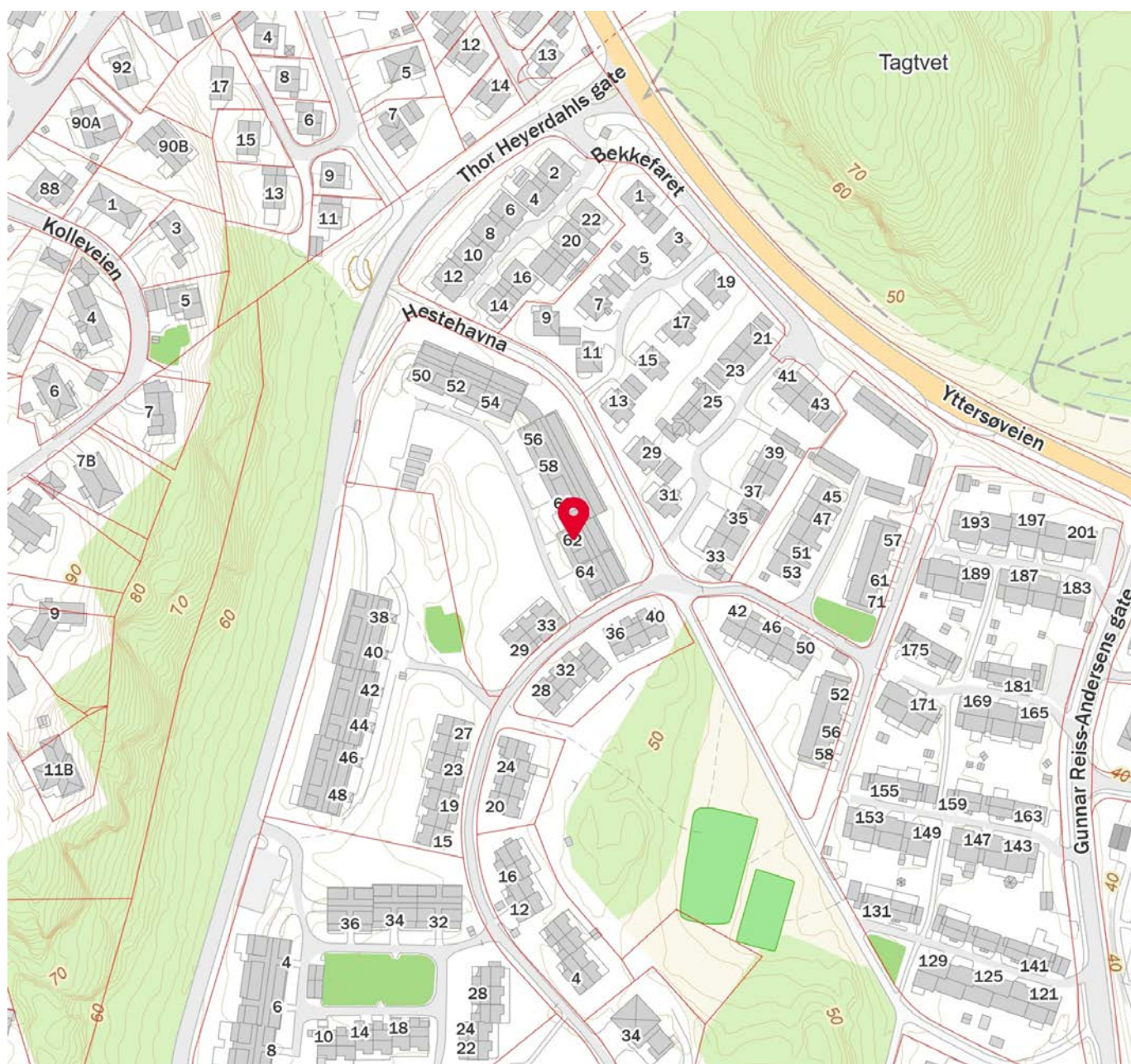
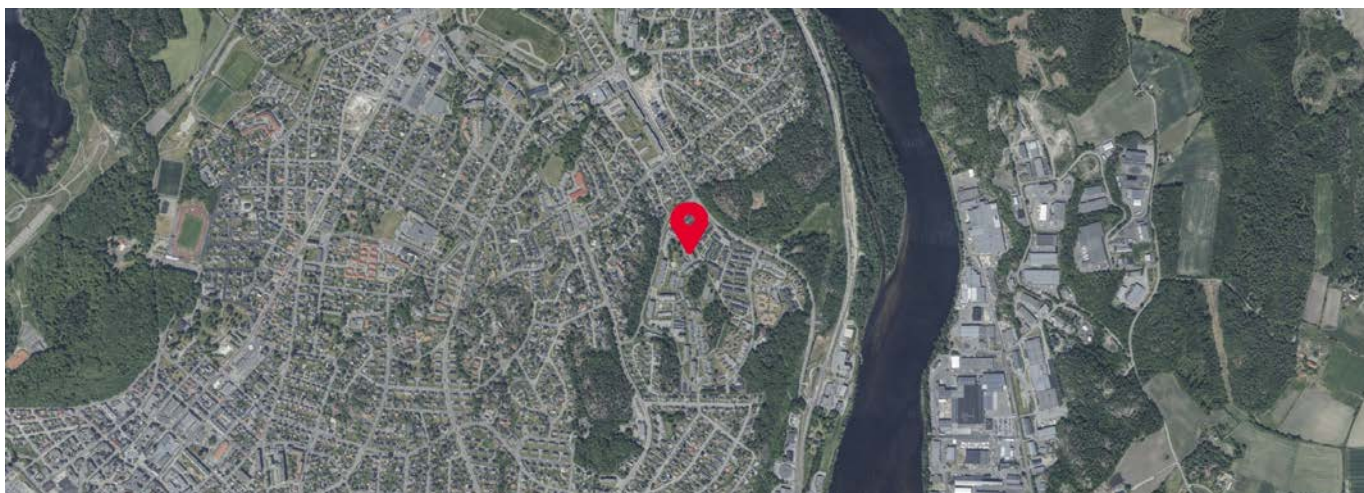
Tagtvedt

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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 62
3259 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

Telefon: 992 57 756
E-post: ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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