

aktiv.



Thor Heyerdahls gate 46, 3259 LARVIK

**Tagtvedt - Pen 2 roms leilighet i  
1. etasje med innglasset veranda,  
og i tillegg stor åpen terrasse.**





Daglig leder / Eiendomsmegler

**Lars Erik Nordrum**

**Mobil** 478 92 666

**E-post** lars.erik.nordrum@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Larvik**

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

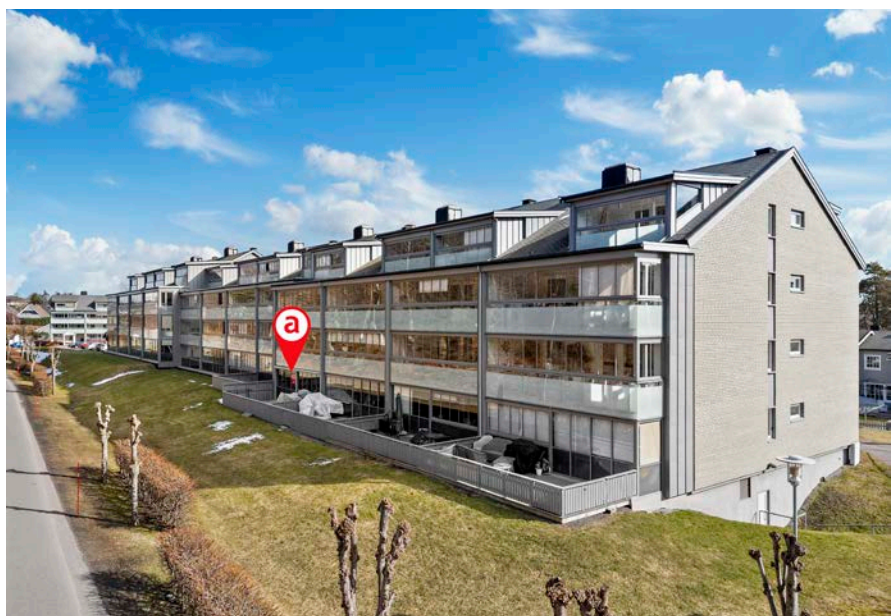
## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 209 355,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 100 705,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 844,-  
**Selger:** Anita-Renée Tufte

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1981  
**BRA-i/BRA Total** 52/71 kvm  
**Tomtstr.:** 10530 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3020, bnr. 2205  
Gnr. 3020, bnr. 775  
Gnr. 3020, bnr. 2206

**Andelsnr.:** 9  
**Oppdragsnr.:** 1303250033

# Tagtvedt - Pen 2 roms leilighet i 1. etasje med innglasset veranda, og i tillegg stor åpen terrasse.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	55
Energiattest .....	60
Nabolagsprofil .....	107
Budskjema .....	117

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 52 m<sup>2</sup>

BRA - b: 19 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 71 m<sup>2</sup>

TBA: 24 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Entré, Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Stue/kjøkken

BRA-b: 19 m<sup>2</sup> Innglasset terrasse

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m<sup>2</sup> Terrasse

### Ikke målbare arealer

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.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1 ETG:

Entre: 4,2

Bod: 4,0 (s-rom)

Bad/vaskerom: 6,3

Stue/kjøkken: 23,5

Soverom: 11,5

Innebygd terrasse: 18,0 (s-rom og BRA-b)

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv.



Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

10530 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

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

### **Beliggenhet**

Tagtvedt - Flott boligområde nordøst for Larvik sentrum. Her er det kort vei til matbutikker, skoler, idrettsanlegg, kjøpesenter og fine turområder. Det er gode solforhold på uteområder og på terrasse.

### **Adkomst**

Eiendommen har innkjøring fra Yttersøveien og inn til Thor Heyerdahls gate. Det er muligheter for parkering på felles parkeringsområde.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av boligblokker, rekkehus og noe småhusbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Gapatrosten 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

### **Skolekrets**

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

Fly: Sandefjord lufthavn Torp

### **Bygningssakkyndig**

Contaxt AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Det er oppført i betongkonstruksjoner, fasader m/trekonstruksjoner, plater og m/tegl forblending. Takkonstruksjon og takteking er ukjent.

## **Innhold**

Leiligheten ligger i 1. etasje og har følgende innhold: Gang/hall, bod, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken og stue med utgang til innglasset veranda. Fra den innglassede verandaen er det utgang til stor åpen og solrik veranda.

## **Standard**

Flott leilighet med fin intern beliggenhet. På gulvene er det benyttet laminat, fliser og belegg, mens det på veggene er malte overflater og mdf plater. Romslig bad/wc/vaskerom med tilkomst fra gangen. Av installasjoner finnes toalett (nytt i 2024), dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, skap, vv-tank og innredning/vask. Mekanisk avtrekk. Den styres fra kjøkkenvifte. Det er tilluft v/dør. Fint kjøkken som ligger sammen med stuen. Kjøkkenet er pusset opp i 2012/2013. Fra stuen er det utgang til innglasset veranda på ca 18 kvm, og videre ut til åpen veranda på ca.24 kvm. Soverom med godt med skaplass. Det er downlight i tak i stuen og på den innglassede verandaen.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

- 2024 - Nytt toalett på bad/vaskerom
- 2024 - Montert utvendige screens på terrasse
- 2024 - Ny termostat til varmekabler på bad/vaskerom
- 2016 - Noen nye vinduer
- 2012/2013 - Pusset opp kjøkken
- 2012 - Oppgradering av innebygd terrasse
- 2012 - Pusset opp det meste av innvendige overflater
- 2004 - Ny balkongdør
- 2004 - Ny vv-tank

Selger opplyser at følgende inventar medfølger i handelen:

- Tv benk med surround-anlegg medfølger.
- 55" flatskjerm på soverommet medfølger.
- Verktøyskap i vinterhagen medfølger.

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.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2  
Betongelementer som etasjeskille.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

1 Etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Vegger: Våtromstapet Himling: Malte flater Downlights: Nei

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis noe små hull etter tidligere monteringer

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vedlikehold og tetting av hull

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG3

Gulv: Belegg Varme i gulv: Ja, varmekabler Fall på gulv mot sluk: Motfall på gulv 1:100 fall på gulv i rommet: Nei Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm. Slitasje: Normal

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Utett ved rørgjennomføringer gulv

Tiltak



- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
  - Det må foretas utbedring av fallforhold.
  - Utbedre belegg v/rørgjennomføring gulv
- Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1 Etasje > Bad/vaskerom  
Sluk, membran og tettesjikt,TG2  
Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kjøkken

1 Etasje > Stue/kjøkken  
Overflater og innredning,TG2  
Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er pusset opp i 2012/2013 i følge forrige rapport. Gulv: Laminat Varme i gulv: Ja, varem kabler Vegger: Fliser og MDF panel plater Himling: Panel Downlights: Nei Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter Benkeplate: Foliert spon/MDF plate Merke: Ukjent Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det er montert vannføler i benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2  
Innvendige vannrør av kobber av eldre dato/byggeår. Hovedkran er plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

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 utskiftning av rør.

**Avløpsrør, TG2**

Avløpsrør av plast/støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Varmtvannstank, TG2**

CTC VV-tank på 194 liter fra 2004. Den står plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Parkering på borettslaget sin tomt.

Mulighet for leie av biloppstillingsplass i garasjekjeller. Venteliste kan forekomme.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

**Polisenummer**

SP0000562092

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarming skjer ved hjelp av:

- Elektrisitet
- Varmekabler i entre, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken.

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Rød

**Info energiklasse**

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.

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 890 000

### **Info kommunale avgifter**

Inkludert med felleskostnader.

### **Formuesverdi primær**

Kr 475 212

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 900 848

### **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 3 844

**Andel Fellesgjeld**

Kr 209 355

**Fellesgjeld pr. dato**

26.02.2025

**Andel fellesformue**

Kr 20 834

**Andel fellesformue dato**

26.02.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Tagtvedt 2 Borettslag

**Organisasjonsnummer**

953361582

**Andelsnummer**

9

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107001762, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.02.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 249

Saldo per 26.02.2025: 38 548 573

Andel av saldo: 209 356

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

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

**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 2205 i Larvik kommune. Gårdsnummer 3020, bruksnummer 775 i Larvik kommune. Gårdsnummer 3020, bruksnummer 2206 i Larvik kommune. Andelsnr. 9 i Tagtvedt 2 Borettslag med orgnr. 953361582

### Offentligrettslig pålegg

Ingen kjente offentlige pålegg.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/2205:

03.10.1980 - Dokumentnr: 6361 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:3003 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 17460 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2205

01.01.2020 - Dokumentnr: 1475513 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:2205

01.01.2024 - Dokumentnr: 781094 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:2205

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 12.12.1983

Det er utstedt ferdigattest på rehabilitering av fasaderehabilitering / innglassing.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Offentlig vei frem til tomtegrense.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

\* Skillevegg mellom entre og stue/kjøkken er ikke slik som på tegning. Den er forandret ihht. plassering og vinkel mellom entre og stue/kjøkken.

\* Det er innebygget terrasse på dagens planløsning. Det er ikke på tegninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplaner:

Id 201811

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser>

KDP Larvik by rev. 4.pdf

Delarealer Delareal 500 m

Arealbruk Parkering,Nåværende

Delareal 1 372 m

Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende

Delareal 5 899 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 489 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Status Planforslag

Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner:

Id 37.02

Navn Tagtvedt, endringer

Plantype Mindre reguleringsendring

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.06.1984

Delarealer Delareal 6 832 m

Formål Boliger

Feltnavn A1

Delareal 334 m

Formål Boliger

Feltnavn C3  
Delareal 14 m  
Formål Gang-/sykkelvei  
Delareal 1 080 m  
Formål Anlegg for lek  
Feltnavn D

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):  
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.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Nei

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **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**

Etter nærmere avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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**

1 890 000 (Prisantydning)

---

209 355 (Andel av fellesgjeld)

---

2 099 355 (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)

---

2 100 705 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 108 605 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 111 405 (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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Egenerklæring i forbindelse med boligsalgforsikring
- Vedtekter og ordensregler
- Årsregnskap
- Reguleringsplaner og situasjonskart
- Plantegninger
- Midlertidig brukstillatelse

### **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.



**Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.500,- markedspakke kr 13.000,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1.850,- og visninger kr 2.300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27.317,-. Utleggene omfatter tilstandsrapport, oppgjør, fotografering, innhenting av opplysninger. 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.

**Oppdragsansvarlig**

Lars Erik Nordrum  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
lars.erik.nordrum@aktiv.no  
Tlf: 478 92 666

**Ansvarlig megler**

Lars Erik Nordrum  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
lars.erik.nordrum@aktiv.no  
Tlf: 478 92 666

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C  
3256 Larvik  
Tlf: 331 38 500

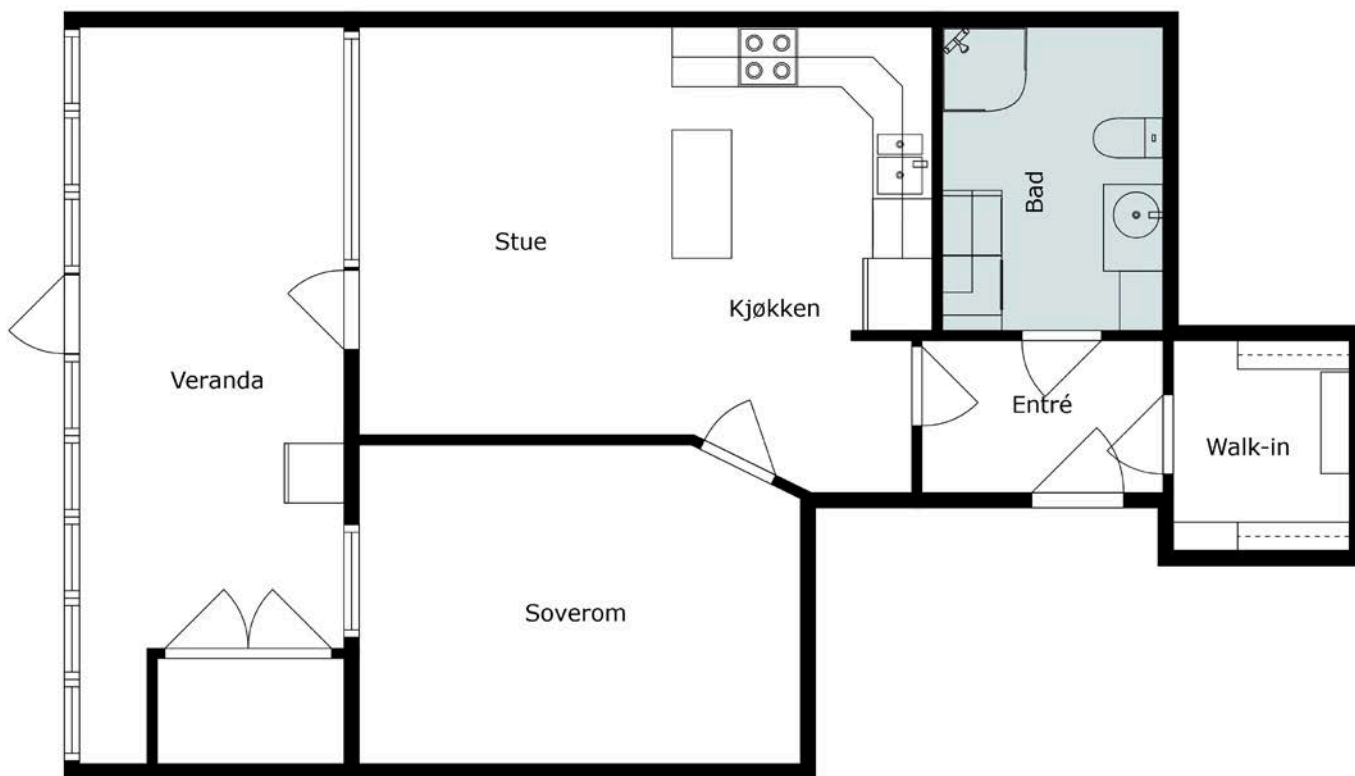
**Salgsoppgavedato**

21.03.2025























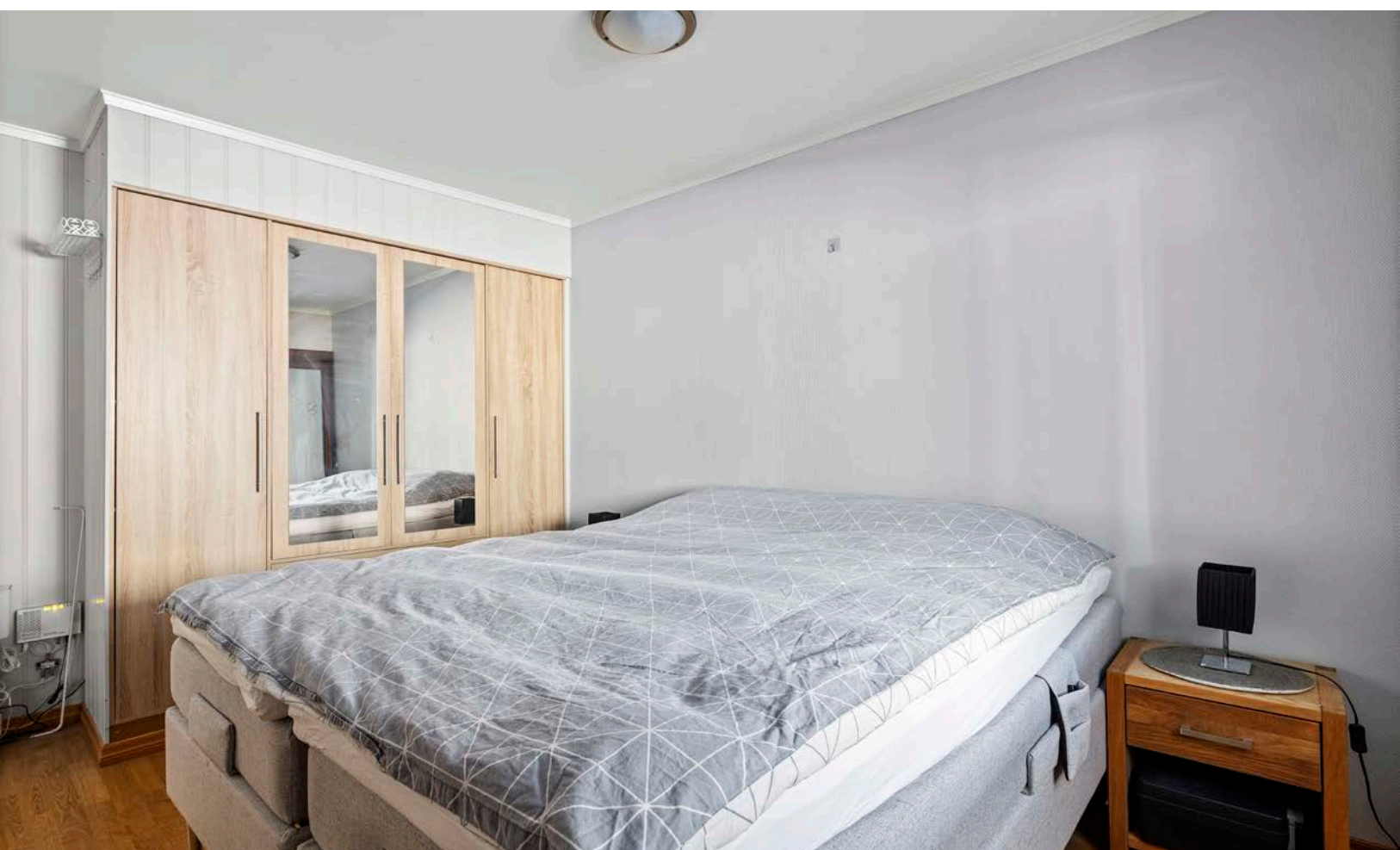








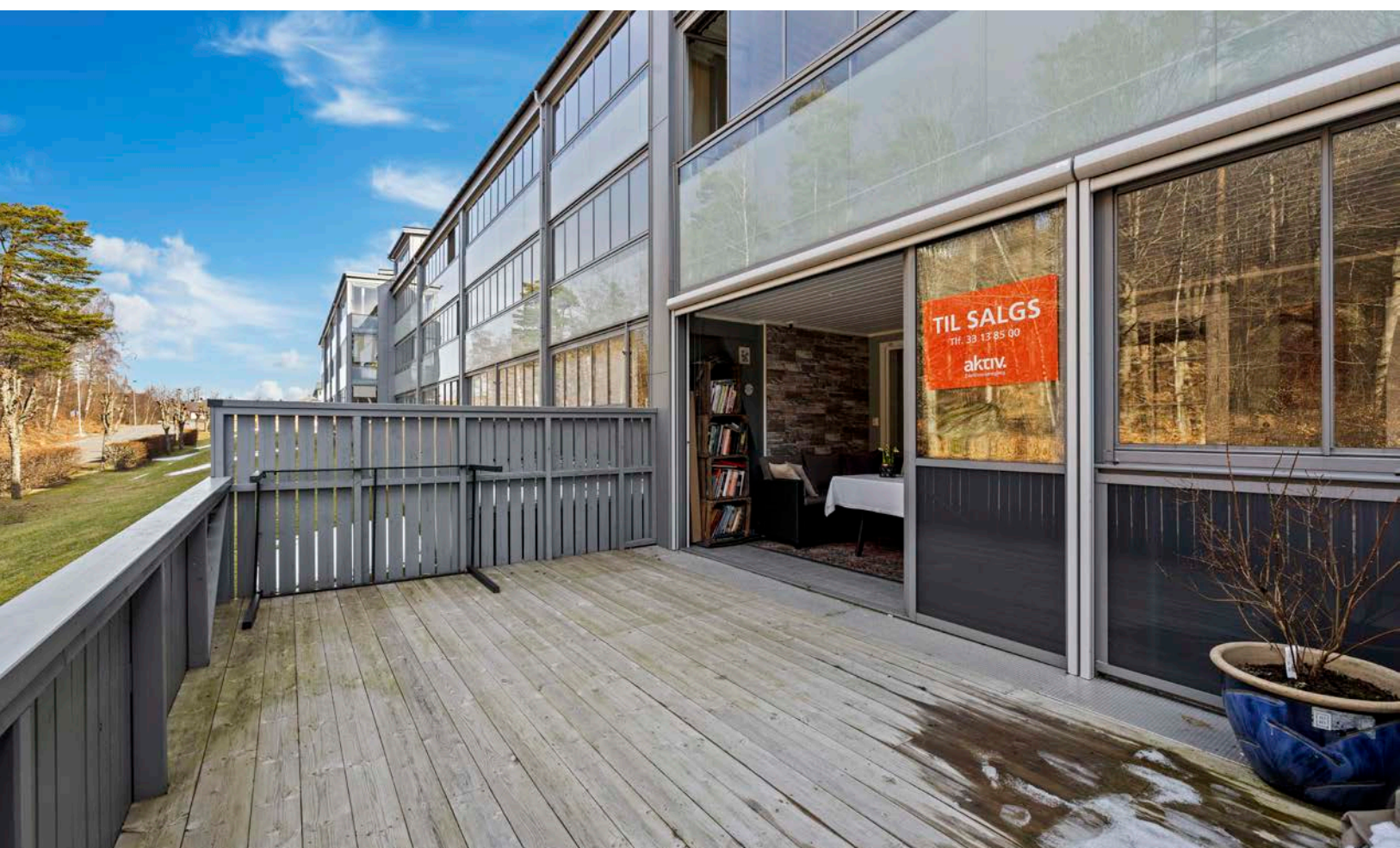
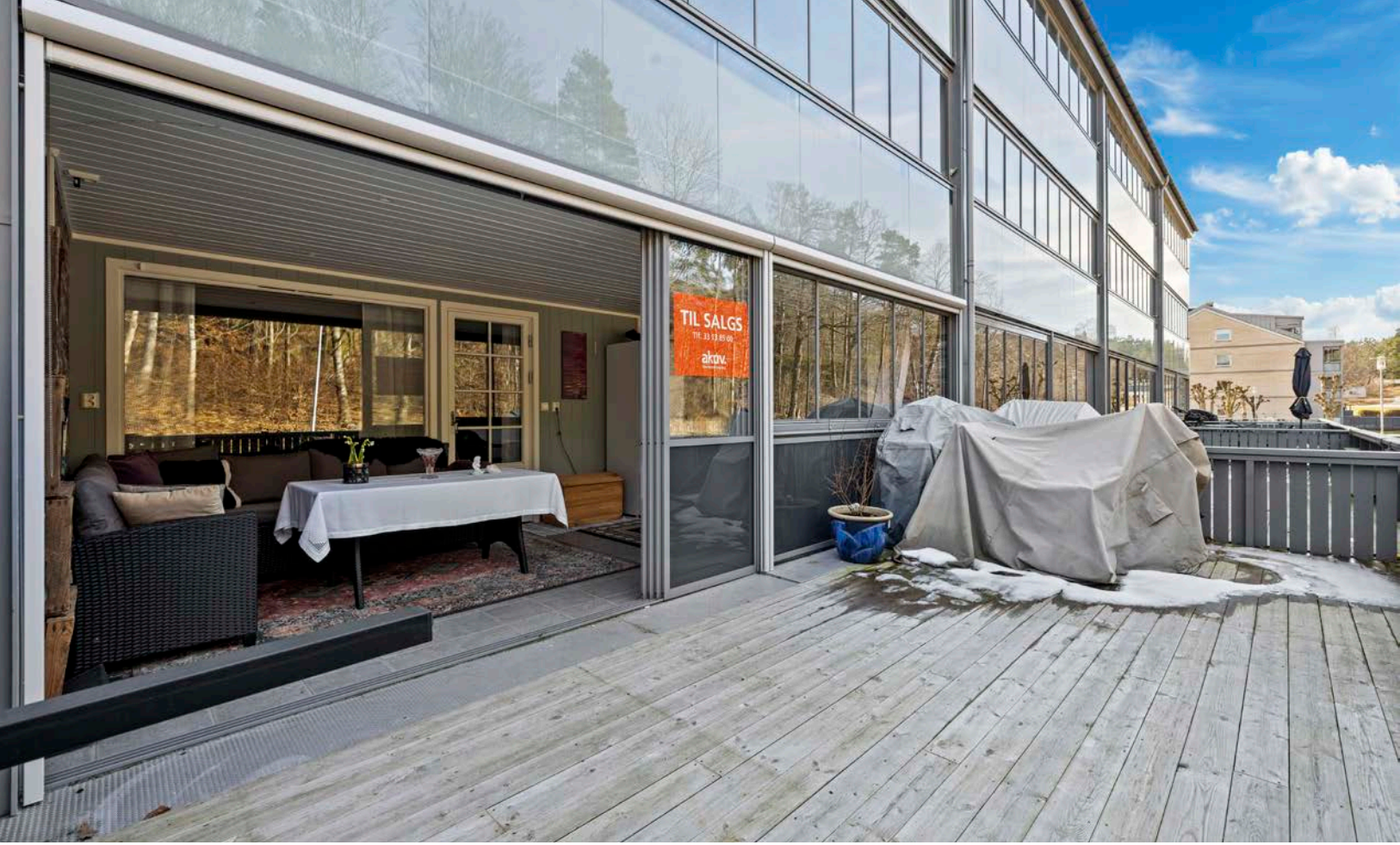




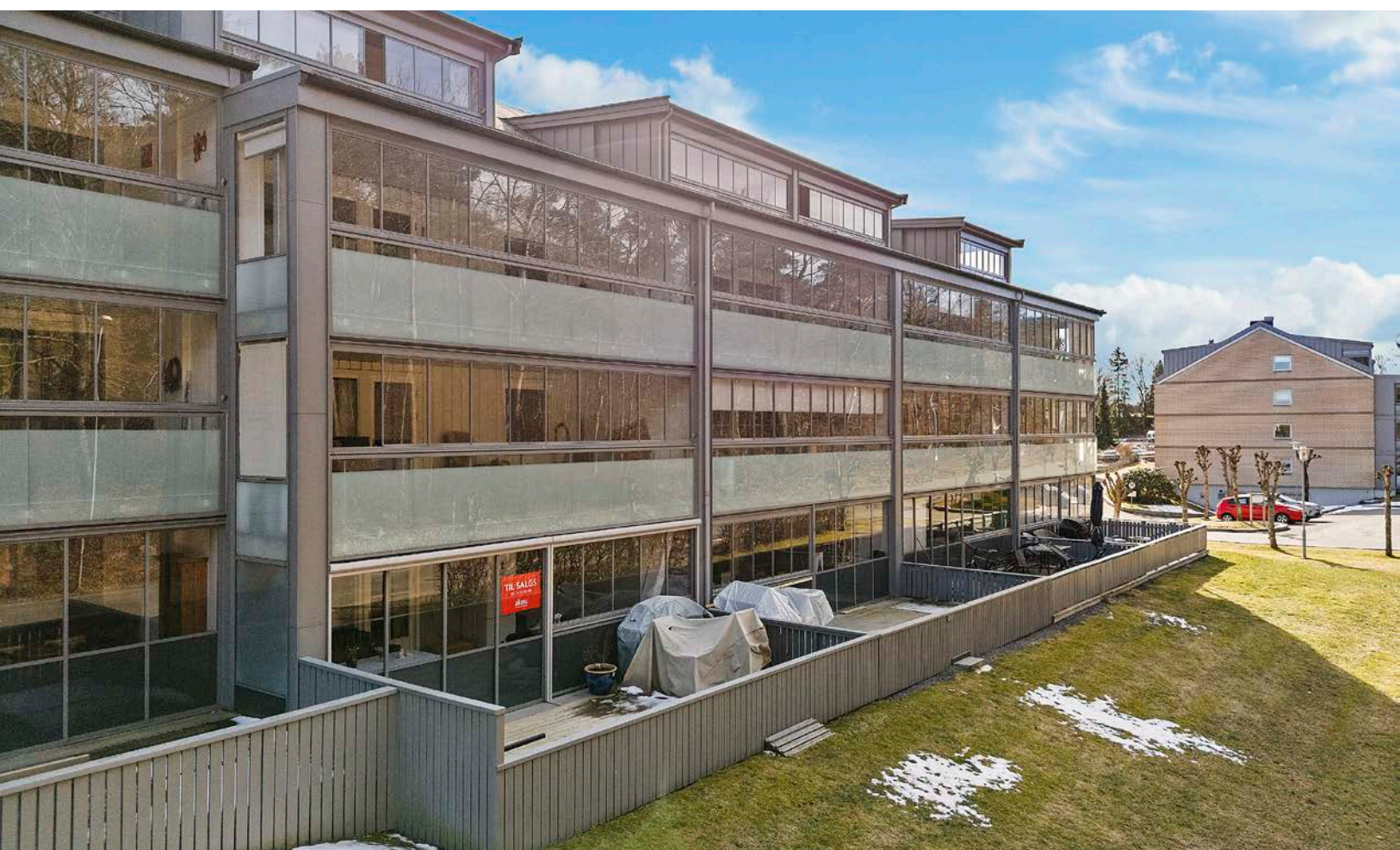
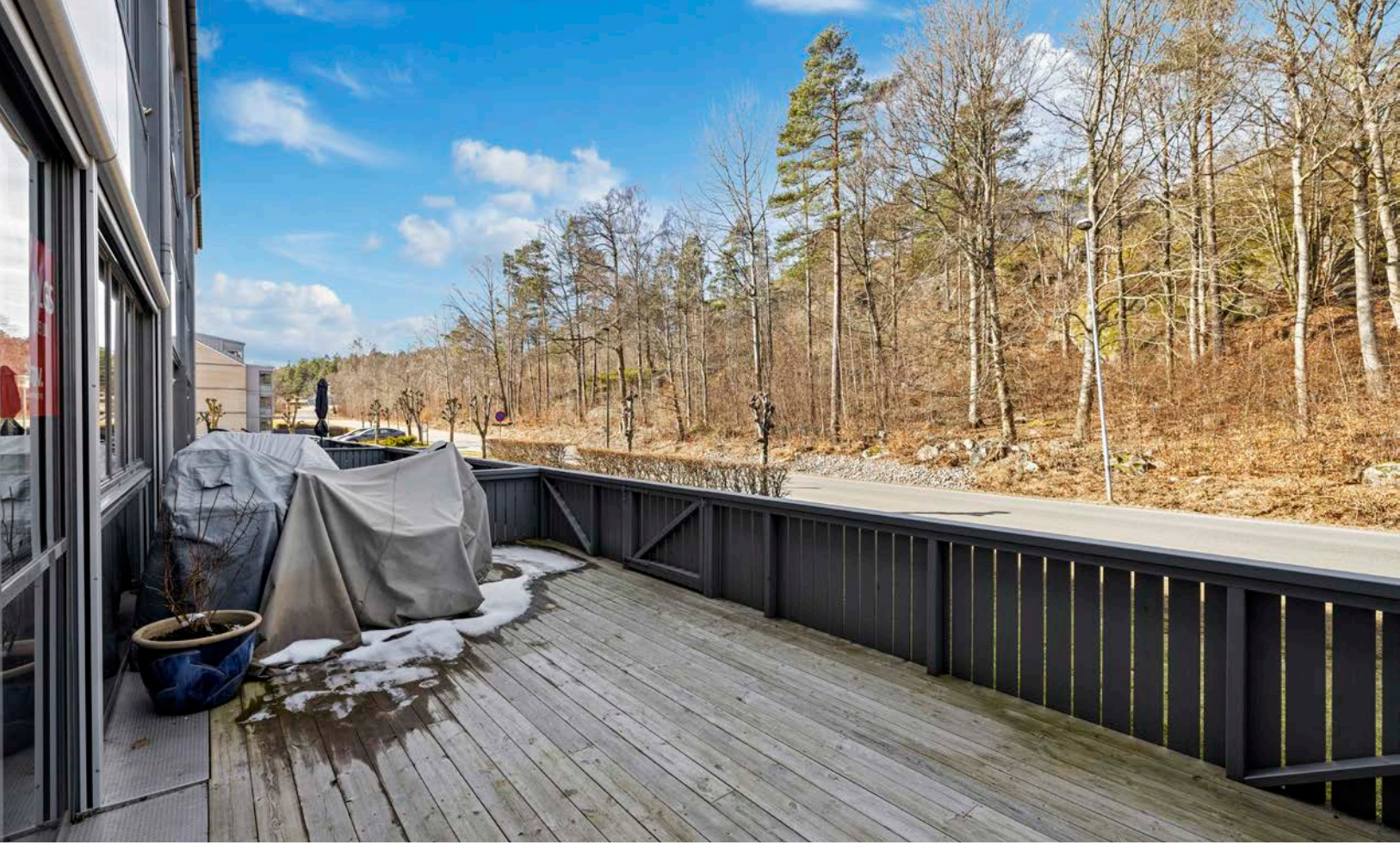























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Thor Heyerdahls gate 46, 3259 LARVIK
-  LARVIK kommune
-  # gnr. 3020, bnr. 2205
-  # Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 52 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 19959-2191

Referansenummer: PZ1949

Autorisert foretak: Contact AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



**CONTACT**  
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

### CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside [www.contact.no](http://www.contact.no)

### Rapportansvarlig

Petter Christiansen

[petter@contact.no](mailto:petter@contact.no)

414 91 855



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

## TILSTAND:

Leilighet med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

- 2024 - Nytt toalett på bad/vaskerom
- 2024 - Montert utvendige screens på terrasse
- 2024 - Ny termostat til varmekabler på bad/vaskerom
- 2016 - Noen nye vinduer
- 2012/2013 - Pusset opp kjøkken
- 2012 - Oppgradering av innebygd terrasse
- 2012 - Pusset opp det meste av innvendige overflater
- 2004 - Ny balkongdør
- 2004 - Ny vv-tank

## BYGGEMETODE:

Det er oppført i betongkonstruksjoner, fasader m/trekonstruksjoner, plater og m/tegl forblending. Takkonstruksjon og takteking er ukjent.

## OPPVARMING:

- \* Elektriske varmekabler
- \* Panelovn

## BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

\* Det er kommentarer/avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Nyeste vindu er fra 2016 (soverom). Normal slitasje.

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Balkongdør er fra 2004. Normal slitasje.

Terrasse på ca. 18 m<sup>2</sup> (innebygd) og ca. 24 m<sup>2</sup> (åpen løsning) med tilkomst fra stue. Normal slitasje. Det er utført oppgraderinger av innebygd del i 2012 i følge forrige rapport.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. I følge forrige rapport er det meste av overflater pusset opp i 2012.

Betongelementer som etasjeskille.

I og med at det er ventilert parkeringskjeller under leilighetene i bygget, så er det ikke krav om radonspærre.

Dører av forskjellig type. Normal slitasje.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Det er av ukjent alder.

Vegger: Våtromstapet

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Motfall på gulv

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk. Av installasjoner finnes toalett (nytt i 2024), dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, skap, vv-tank og innredning/vask. Mekanisk avtrekk. Den styres fra kjøkkenvifte. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot kjøkken og nabo leilighet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er pusset opp i 2012/2013 i følge forrige rapport.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Ja, varemekabler

Vegger: Fliser og MDF panel plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det er montert vannfølger i benkeskap. Det er montert en Villavent vifte på kjøkken. Den styrer også ventilasjon på bad/vaskerom. I følge forrige rapport er den fra 2012/2013.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber av eldre dato/byggeår. Hovedkran er plassert på bad/vaskerom.

Avløpsrør av plast/støpejern fra byggeår.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom. CTC VV-tank på 194 liter fra 2004. Den står plassert på bad/vaskerom.

Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.

Det er montert utvendig screens på terrasse i 2024 i følge selger. Normal slitasje.

El-skap:

Plassering: Felles gang 1 etg.

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 50A

Målernummer: Se bilde

Varmekabler:

# Beskrivelse av eiendommen

I entre, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken  
Ny termostat på bad/vaskerom i 2024.

Downlights:  
I stue/kjøkken

El-opplegg:  
Er av forskjellig alder

El-kontroll:  
Ukjent

Brannslukningsutstyr: Ja  
Røykvarslere: Ja  
Sprinkelanlegg: Nei  
Brannslange: Nei

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

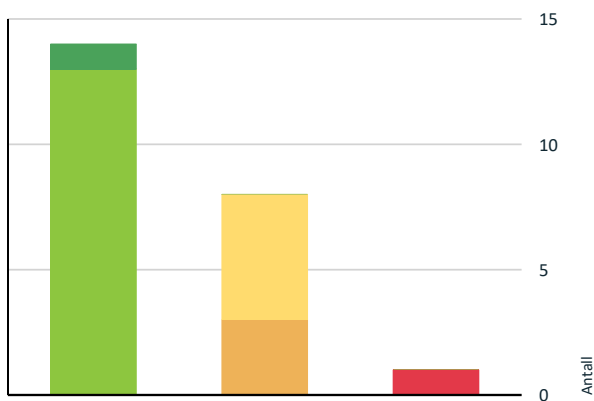
Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

\* Skillevegg mellom entre og stue/kjøkken er ikke slik som på tegning. Den er forandret ihht. plassering og vinkel mellom entre og stue/kjøkken.

\* Det er innebygget terrasse på dagens planløsning. Det er ikke på tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

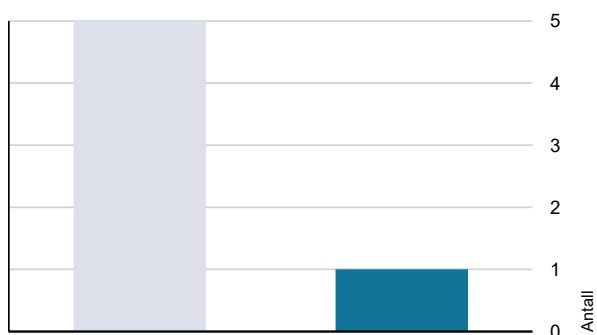
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1981

### Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

### Anvendelse

Leilighet beliggende i 1 etg.

### Standard

Leilighet med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leilighet med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Nyeste vindu er fra 2016 (soverom). Normal slitasje.

### TG 1 Dører

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Balkongdør er fra 2004. Normal slitasje.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 18 m<sup>2</sup> (innebygd) og ca. 24 m<sup>2</sup> (åpen løsning) med tilkomst fra stue. Normal slitasje. Det er utført oppgraderinger av innebygd del i 2012 i følge forrige rapport.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. I følge forrige rapport er det meste av overflater pusset opp i 2012.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer som etasjeskille.

#### 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Radon

I og med at det er ventilert parkeringskjeller under leilighetene i bygget, så er det ikke krav om radonsperre.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

Dører av forskjellig type. Normal slitasje.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Det er av ukjent alder.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Våtromstapet  
Himling: Malte flater  
Downlights: Nei

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe små hull etter tidligere monteringer

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og tetting av hull

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Overflater Gulv

Gulv: Belegg  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Fall på gulv mot sluk: Motfall på gulv  
1:100 fall på gulv i rommet: Nei  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.  
Slitasje: Normal

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Utett ved rørgjennomføringer gulv

#### Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Utbedre belegg v/rørgjennomføring gulv

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



rørgjennomføring

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

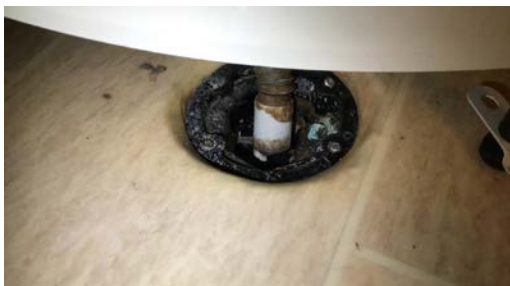
Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett (nytt i 2024), dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, skap, vv-tank og innredning/vask. Normal slitasje.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Den styres fra kjøkkenvifte. Det er tilluft v/dør.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot kjøkken og nabo leilighet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/buk av fuktmåler på bad/vaskerom.

## KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er pusset opp i 2012/2013 i følge forrige rapport.

Gulv: Laminat  
Varme i gulv: Ja, varem kabler  
Vegger: Fliser og MDF panel plater  
Himling: Panel  
Downlights: Nei  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter  
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate  
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det er montert vannføler i benkeskap.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er montert en Villavent vifte på kjøkkenet. Den styrer også ventilasjon på bad/vaskerom. I følge forrige rapport er den fra 2012/2013.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber av eldre dato/byggeår. Hovedkran er plassert på bad/vaskerom.

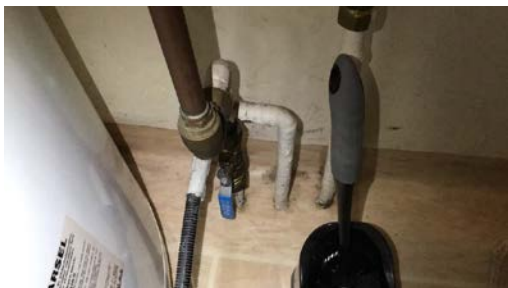
#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

## TG 2 Varmtvannstank

CTC VV-tank på 194 liter fra 2004. Den står plassert på bad/vaskerom.

Årstill: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Andre installasjoner

Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.



## TG 1 Andre installasjoner - 2

Det er montert utvendig screens på terrasse i 2024 i følge selger. Normal slitasje.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:

Plassering: Felles gang 1 etg.

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 50A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

I entre, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken

Ny termostat på bad/vaskerom i 2024.

Downlights:

I stue/kjøkken

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

El-kontroll:

Ukjent

TG2 settes pga: Ukjent om det foreligger samsvarserklæring

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

### Spørsmål til eier

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

### Generelt om anlegget



# Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

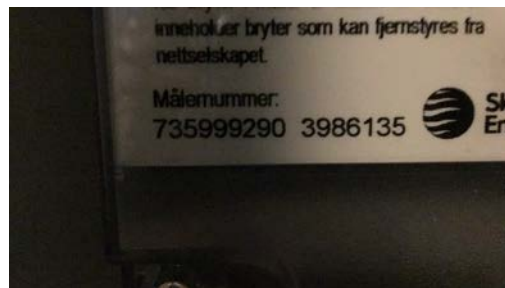
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 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 forenklete 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.*

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

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 røykvarslere 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

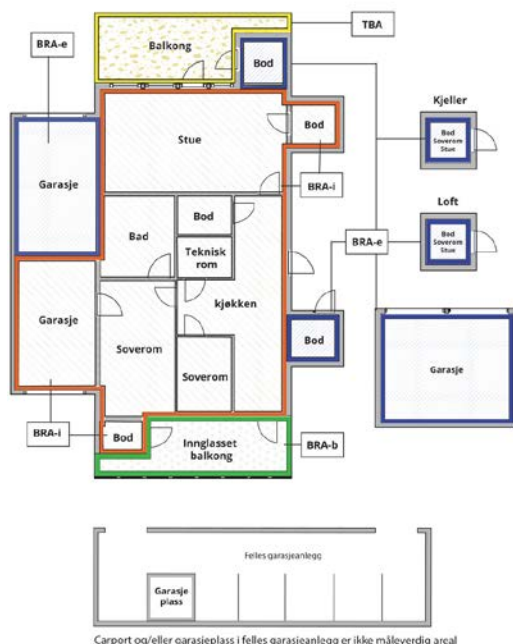
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	52		19	71	24
<b>SUM</b>	<b>52</b>		<b>19</b>		<b>24</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Stue/kjøkken		Innglasset terrasse

### Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

1 ETG:

Entre: 4,2

Bod: 4,0 (s-rom)

Bad/vaskerom: 6,3

Stue/kjøkken: 23,5

Soverom: 11,5

Innebygd terrasse: 18,0 (s-rom og BRA-b)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

\* Skillevegg mellom entre og stue/kjøkken er ikke slik som på tegning. Den er forandret ihht. plassering og vinkel mellom entre og stue/kjøkken.

\* Det er innebygget terrasse på dagens planløsning. Det er ikke på tegninger.

#### 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:* Se rapport for nærmere beskrivelse

#### 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	48	23

**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

1 ETG:  
Bod: 4,0 (s-rom)  
Innebygd terrasse: 18,0 (s-rom og BRA-b)

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Anita-Renée Tufte	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2205		0	8260.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**

Thor Heyerdahls gate 46

**Hjemmelshaver**

Tagtvedt 2 Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TAGTVEDT 2 BORETTSLAG	953361582			Tufte Anita-Renée

### Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**

9

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Andelsleilighet fra 1981 som ligger i 1 etg. Den ligger i et rolig område på Tagtvedt, med kort avstand til bl.a. offentlig transport, skoler, dagligvare, barnehage og lekeplasser. Det er ca. 1-4 km til Larvik sentrum, butikker, kjøpesenter, indre havn, kulturhus, strender og idrettsanlegg. Det er gode solforhold på uteområder og på terrasse.

### Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Yttersøveien og inn til Thor Heyerdahls gate. Det er muligheter for parkering på felles parkeringsområde.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet tomt og uteområde med plen, trær, bedd, busker, blomster, lekeplasser etc.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.03.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

# 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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/PZ1949>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Larvik	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1303250033	
<b>Selger 1 navn</b>	
Anita-Renée Tufte	
<b>Gateadresse</b>	
Thor Heyerdahls gate 46	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LARVIK	3259
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	SP0000562092

Document reference: 1303250033

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 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, tømmerarbeid 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
- 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 

Styret jobber med ventilasjonssystem, solcellepanel på tak og varmepumper. Det er tidlig i planleggingsfasen og ikke vedtatt av generalforsamlingen i skrivende stund.
--
- 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

## Tilleggs kommentar

Ny kjøper MÅ lakke rammen til screen gardinene så fort det blir over 15 varmegrader, ellers må screenen fjernes. Bengalack og kost medfølger.

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.

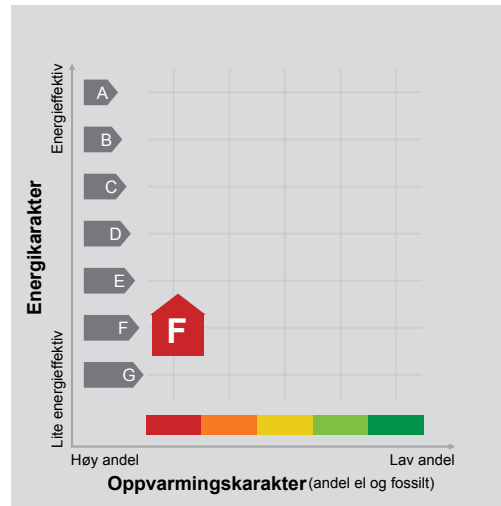
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita R. Tufte	04f35545ccee8964a825b 36647baad4089491ab	17.03.2025 10:50:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303250033

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Adresse	Thor Heyerdahls gate 46
Postnummer	3259
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	2205
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163054736
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95234
Dato	20.03.2025



**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.

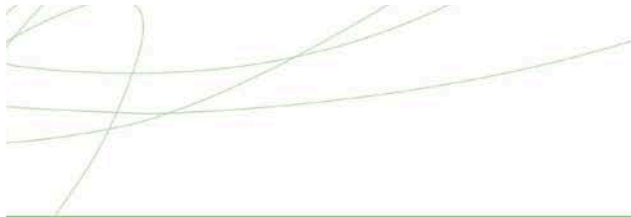
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Isolering av innvegg mot uoppvarmet rom**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

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





## 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1981
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	71
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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/>.







## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

#### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 6: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

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

### **Tiltak 11: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 varmelementer 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

### **Tiltak 21: 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.





## ORDENS- OG TRIVSELSREGLER TAGTVEDET II BORETTSLAG pr 2019

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

### 1. Kjøring og parkering på området:

#### A Parkering:

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

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

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

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

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

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

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

*Dette reduserer også antall parkeringsplasser*

#### B Vaskeplassen:

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

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

#### C Ladestasjon:

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

#### D Garasjeanlegg:

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

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

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

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

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

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

Husk også at garasjeanlegget ikke er noen lekeplass.

## **2. Viktige punkter for trivsel og miljø:**

### **A Hensyn til naboene**

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

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

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

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

### **B Bruk av hoppetau inne:**

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

### **C Plener og beplantning:**

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

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

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

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

### **D Inngangspartiene i oppgang 50 til 64:**

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

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

### **E Klestørk, mm.**

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

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

### **F Lufting - renhold - søppel**

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

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

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

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

### **G Tette vasker og sluk**

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

## **3. Bygningsmessige forandringer**

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

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

### **Dører:**

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

## **4. Oppsetting av parabolantenne.**

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

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



## **5. Oppsetting av uteboder.**

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

## **6. Dyrehold.**

Det er ikke tillatt å holde dyr i borettslaget.

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

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

## **7. Fugleplager.**

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

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

## **8. Rotteplager.**

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

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

## **9. Brannsikkerhet i borettslaget.**

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

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

### **Grilling.**

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

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

### **Brannfare:**

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

### **Gassbeholdere:**

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

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

### **Sikkerhet ved eksplosjon**

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

### **BRENNBARE MATERIALER.**

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

## **10. Kjøkkenventilatorer**

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

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

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

## **11. Varmtvannstanker**

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

## **12. Tilleggsbestemmelser.**

I tillegg til ordensreglementet vårt kan borettslagets styre vedta tilleggsbestemmelser.

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



Styrets kontor:

Thor Heyerdahls gate 42, 3259 LARVIK

styret@tagtvedt2.no www.tagtvedt2.no

**Tagtvedt II borettslag består av:**

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

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

# Vedtekter

## for Tagtvedt II borettslag org. nr. 953 361 582

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.02.1981, sist endret 27.04.2023.

### 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**

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

Det skal søkes før anskaffelse og montering av varmpumpe.

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

Ved brudd på retningslinjene vil styret kunne pålegge andelseier å fjerne varmpumpen. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan borettslaget kreve at varmpumpen 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

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

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

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også 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

eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 tjuе 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) Stemmelijkheid 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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# **Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2023 for Tagtvedt II Borettslag**

## **Generalforsamling**

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Tagtvedt II Borettslag:

onsdag 17.04.2024 18:00 på Framhallen, Reidar Teigensvei 11, 3262 Larvik

## **Til behandling:**

### 1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.4 Valg av valgkomité

### 5 Godtgjørelse til styret

### 6 Måking ut på anbud?

### 7 Styresammensetning og ansvar for beboere på kommunal vei

Når generalforsamlingen er avsluttet informerer styret om følgende: - hva gjelder mulighet for å etablere varmepumper i borettslag. (se vedlegg med infoskriv)

## 1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2024.

### 1.1 Tilstede

Antall tilstede:  
Antall fullmakter:  
Antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

### 1.2 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Til møteleder ble valgt:

### 1.3 Valg av møterefereent

**Forslag til vedtak:** Til møterefereent ble valgt:

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

**Forslag til vedtak:** Til å signere protokollen ble valgt:

### 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

**Forslag til vedtak:** Møtet lovlig satt.

## 2. Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tatt til etterretning.

## 3. Årsregnskap

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjent.

## 4. Valg

### 4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Andreas Nordrum og Karoline Vang er på valg. (se vedlegg fra valgkomiteen)

**Forslag til vedtak:** Til styremedlem ble valgt:

### 4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kjetil Andre Molteberg, Kristian Nilsen, Christer Olsen, Gerd Rustan og Ingrid Sedal er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

**Forslag til vedtak:** Til varamedlem ble valgt:



### **4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling**

**Forslag til vedtak:** Delegert til LABO's generalforsamling ble valgt:

### **4.4 Valg av valgkomité**

## **5. Godtgjørelse til styret**

## **6. Måking ut på anbud?**

Dårlig måking på parkering. Også mye pga langtidsparkerte biler, som har vært nedsnødd.

Se vedlegg fra andelseier. (-øvrige saker vil styret gi informasjon om på generalforsamlingen)

## **7. Styresammensetning og ansvar for beboere på kommunal vei**

### **Beskrivelse:**

Det bør være en fra blokker og en fra rekkehus i leder/nestledereollen.

Det bør unngås familiære bånd i et styre. Og det bør være en som da trekket seg.

Styreleder bør ha med en til fra styret når beboere kontaktes. Det fremstår som en del saker har ulik fremstilling/oppfatning.

Styret/leder må ha dialog med beboer før det sages/beskjæres i hagen til den enkelte. Det er ikke noe som kommunen har bedt om med tanke på at det er kommunal vei.

Kantsteiner i Hestehavna må byttes.

Brøyting/grusing av Hestehavna bør styret gå i dialog med kommunen og Labo sin avtale slik at fremkommelighet til nødkjøretøy sikres bedre. Og tilgang til hydrant er sikret. Nå betales det for de i Hestehavna til fellesutgifter for tjenester en ikke får.

Det bør begrenses med antall år en leder/nestleder kan sitte. Max 7 år.

### **Forslag til vedtak:**

Underforstått i sakene.  
Innmeldt av Beate Brevik

**Styrets innstilling:** Styret vil besvare punktene på generalforsamlingen.

# Informasjon fra styret for året 2023 Tagtvedt II Borettslag

## Generelle opplysninger om Tagtvedt II Borettslag

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

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

Borettslaget har ingen ansatte.

## Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Torunn Myhre  
Styremedlem, Karoline Vang  
Styremedlem, Andreas Nordrum  
Styremedlem, Cecilie Holm  
Styremedlem, Marianne Galtestad  
Varamedlem, Gerd Rustan  
Varamedlem, Ingrid E Sedal  
Varamedlem, Christer Olsen  
Varamedlem, Kristian Nilsen  
Varamedlem, Kjetil Andre Molteberg

## Valgkomité

Valgkomité har bestått av:

Camilla Hauge, Elin Krossøy og Asgeir Skaanes.

## 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: [styret@tagtvedt2.no](mailto:styret@tagtvedt2.no) eller telefon: 482 72 320.

## Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter.

## Saker som styret har arbeidet med

- a) Budsjett - regnskap - overdragelser.
- b) Diverse søknader fra beboere.
- c) Oppfølging av årlige serviceavtaler.

- d) Varmepumpe i blokk.
- e) Ny brøyte-avtale for fellesområdet i borettslaget.
- f) Eiendomsskatt, klage på høy verdi-fastsetting.
- g) Energihuset møter og tilbud på energi kartlegging av borettslaget.
- h) Oppfølging av HMS, avvik og forslag til utbedringer.
- i) Nødvendig og vanlig vedlikehold på bygninger og uteområder.
- j) Parkeringsproblemer - brøyting på felles parkeringsplass.
- k) Kildesorterings-hus veldig dårlig sortering og mye som blir satt inn her, hvis dette fortsetter må opprydding settes bort og felleskostnader økes.
- l) Beboer-treff for alle i borettslaget.
- m) El-sjekk av samtlige leiligheter i borettslaget.

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

- a) Vann-sjekk av samtlige leiligheter.
- b) Oppfølging av el-sjekk av leiligheter - viktig at avvik blir rettet.
- c) Følge opp vanlig vedlikehold på bygninger og fellesområder.
- d) Oppfølging av HMS - lover og regler.
- e) Beboerundersøkelse og kartlegging av energitiltak.
- f) Innhente pristilbud for utbedring av kantstein i Hestehavna.

## 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 2023 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](http://www.labo.no)

## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i LABO. Boliger med forkjøpsrett blir annonsert på [www.labo.no](http://www.labo.no). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett kan melde seg direkte via LABOs forkjøpsrettsportal på [www.labo.no](http://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](http://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 2024. 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, 31.12.2023 / 12.03.2024  
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 fjres 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. Styret bør vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å innkreve 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 eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	3 902 501	5 697 535	3 902 501	3 932 600
B: Endring disponible midler				
i rets resultat (se resultatregnskap)	1 090 595	-452 922	616 000	922 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 060 496	-1 342 113	-1 103 000	-848 000
B. i rets endring disponible midler	30 099	-1 795 035	-487 000	74 000
C. Disponible midler	3 932 600	3 902 501	3 415 501	4 006 600

## Resultatregnskap 2023 for Tagtvedt II Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		6 729 545	6 117 560	6 730 000	7 201 000
Innkrevde garasjekostnader		213 568	219 205	216 000	216 000
Andre driftsinntekter	1	587 427	571 469	564 000	564 000
Sum inntekter		7 530 540	6 908 234	7 510 000	7 981 000
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	49 368	28 029	28 000	60 000
Styrehonorar		196 500	197 000	200 000	206 000
Revisjonshonorar		9 024	8 340	9 000	9 000
Forretningsfjernerhonorar		295 260	273 306	320 000	313 000
Kontingent LABO / NBBL		49 194	49 026	49 000	49 000
Vedlikehold	3	825 085	2 838 420	1 238 000	738 000
Kabel-tv og bredbånd		955 688	879 036	914 000	999 000
Forsikring		260 582	241 055	260 000	284 000
Kommunale avgifter	4	1 329 003	1 172 660	1 499 000	1 576 000
Eiendomsskatt		112 792	0	0	240 000
Energi og strøm		127 145	133 657	140 000	100 000
Andre driftskostnader	5	568 367	630 540	596 000	550 000
Sum kostnader		4 778 008	6 451 069	5 253 000	5 124 000
Driftsresultat		2 752 532	457 165	2 257 000	2 857 000
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		103 605	42 471	15 000	100 000
Rentekostnader		1 765 542	952 557	1 656 000	2 035 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 661 937	-910 087	-1 641 000	-1 935 000
Driftsresultat		1 090 595	-452 922	616 000	922 000

## Balanse pr 31.12.23 for Tagtvedt II Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6	1 503 493	1 503 493
Bygninger	6	42 833 961	42 833 961
P <sup>3</sup> kostnader / teknisk anlegg	6	15 713 305	15 713 305
Andre fellesanlegg	6	163 913	163 913
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>60 214 672</b>	<b>60 214 672</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		60 097	57 649
Til gode forsikringsoppgjør		0	65 939
Forskuddsbetalte kostnader		846 576	739 403
Andre fordringer		9 847	25 812
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		3 551 040	3 496 880
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 467 560</b>	<b>4 385 683</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 682 232</b>	<b>64 600 355</b>



## Balanse pr 31.12.23 for Tagtvedt II Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	12 300	12 300
Opptjent egenkapital	7	11 064 152	11 064 152
i rets resultat	7	1 090 595	0
Sum opptjent egenkapital		12 167 047	11 076 452
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	39 602 224	40 662 720
Borettsinnskudd	9	12 378 000	12 378 000
Sum langsiktig gjeld		51 980 224	53 040 720
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 117	40 983
Leverandørgjeld		482 769	385 324
P <sup>3</sup> lqpt lqnn, honorarer og feriepenger		11 417	9 009
P <sup>3</sup> lqpte renter		11 501	0
Annen kortsiktig gjeld		12 157	47 866
Sum kortsiktig gjeld		534 961	483 182
Sum gjeld		52 515 185	53 523 903
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 682 232</b>	<b>64 600 355</b>
Pantestillelser	10	51 980 224	53 040 720

Larvik, 31.12.2023

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

**Inntektsførings og kostnadstidspunkt:**

Inntekt fjres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og fjres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påføres.

**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. Øvrige 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 opptjent egenkapital.

### Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Leieinntekter lokaler	2 400	2 100
Salg av porter	1 300	2 900
Vask fellesareal	121 171	121 200
Utbetaling porter	-2 000	0
Oppstilling mopeder & elektriske hjelpemidler	4 200	1 200
Stor renovasjonsbeholder	1 263	1 092
Bredband og tv-dekoder	423 096	423 096
Strøm elbil & elektriske hjelpemidler	35 997	19 881
<b>Sum</b>	<b>587 427</b>	<b>571 469</b>

## Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Ljnn	16 875	0
Opptjente feriepenger	2 109	0
Fri telefon	0	1 798
Fri telefon innberet.	0	-1 798
Arbeidsgiveravgift	30 086	28 031
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	297	-2
Sum	49 368	28 029

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold innvendig	3 748	0
Vedlikehold bygg	0	1 641
Vedlikehold VVS	20 076	189 586
Vedlikehold elektro	559 165	67 121
Vedlikehold uteanlegg	18 174	1 019
Vedlikehold snekkerarbeid	19 393	1 401
Vedlikehold malerarbeid	0	2 283 345
Vedlikehold garasjer/parkering	24 705	37 735
Vedlikehold glass/vinduer	19 437	0
Vedlikehold blikkenslager	4 062	0
Vedlikehold dnrer	17 248	17 488
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	45 437	20 684
Vedlikehold tak	16 774	134 332
Vedlikehold brann/alarm/njrdlys/sprinkleranlegg	6 931	3 045
Vedlikehold ventilasjon	14 984	35 192
Vedlikehold porttelefoner	2 982	1 419
Egenandel forsikringsskader	20 000	10 000
Tilstand og vedlikeholdsrapport	31 970	34 412
Sum	825 085	2 838 420

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for<sup>3</sup> oppveie verdiforringelsen av bygningene.

## Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter best<sup>3</sup> r av vannavgift, avlropsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

## Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renhold, evt. matter	112 227	107 430
Leie kontorutstyr	2 646	4 395
Innkjøp av inventar og utstyr	347	606
Driftsmateriell	0	313
Nummer-/navnskilt, postkasser	1 755	2 667
Lisensavgift	5 893	0
Kloakk/septik	9 095	4 416
Snørydding/sandstrøing	122 459	70 262
Kildesortering	0	394
Hage/plenklipping	156 656	107 697
Skadedyr	6 455	197 358
Brannvarsling, sprinkling, dokument	43 963	12 974
Juridisk rådgivning	10 409	12 698
Vakthold/alarm	37 478	20 451
Vaktmestertjenester	9 218	40 254
Kontorrekvisita	4 254	0
Telekommunikasjon	15 398	15 327
Gaver, fradragsberettiget	0	559
Premie sikringsordning	7 157	6 711
Kostnader vedr. styrearbeid	3 596	9 625
Generalforsamling	1 466	2 428
Kurs for tillitsvalgte	13 100	6 400
Bank- og betalingsgebyr	4 405	5 724
Andre gebyrer og driftskostnader	391	1 852
<b>Sum</b>	<b>568 367</b>	<b>630 540</b>

## 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 - Kildesortering	216 098
2000 - Parkeringsplass	24 600
2007 - Njødlys 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
<b>Bøkført verdi 31.12</b>	<b>60 214 672</b>

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



## Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	12 300	12 300
Opptjent egenkapital pr. 01.01	11 064 152	11 517 074
+/- j rets resultat	1 090 595	-452 922
Sum egenkapital pr 31.12	12 167 047	11 076 452

Innskutt andelskapital består av 123 andeler på 100,-.

## Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS
L <sup>3</sup> nenummer:	25107001762
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2015
Rentesats:	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.10.2045
<hr/>	
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebelnyp:	50 000 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	40 662 720
Avdrag i perioden:	1 060 496
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	39 602 224
<hr/>	
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	34 171 771

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	21	404 738	8 499 498
	8	384 275	3 074 200
	36	352 827	12 701 772
	12	340 872	4 090 464
	6	292 838	1 757 028
	5	282 068	1 410 340
	20	246 634	4 932 680
	2	230 802	461 604
	6	230 694	1 384 164
	6	215 078	1 290 468

## Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
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. 51 980 224,- 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.)	14.03.2024
Styremedlem	Karoline Vang (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Andreas Nordrum (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Marianne Galtestad (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Cecilie Holm (sign.)	14.03.2024





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 2022, 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 2022, 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 modifierer 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 revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord, 29. mars 2023  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

*"By my signature I confirm all dates and content in this document."*

## Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-29 10:26:50 UTC



Penneo document key: SA2BV-QJEST-IWCM1-EIHPX-80TG6-IBXZY

Hei!

Andreas Nordrum (Styremedlem) og Gerd Rustan (vararepresentant) ønsker ikke å stille til gjenvalg.

De som stiller til valg som styremedlem er:

- Karoline Vang (Gjenvalg)
- Linda Eidet Mosaker
- Christer Olsen
- Anita-Renèe Tufte
- Ingrid Sedal

Vararepresentanter :

- Kristian Nilsen (Gjenvalg)
- Kjetil André Molteberg (Gjenvalg)

Ingrid Sedal og Christer Olsen kan også sitte som vararepresentant dersom de ikke skulle bli valgt inn som styremedlemmer.

Anita-Renèe Tufte vil helst kun stille til valg som styremedlem, men kunne stille som vara om det skulle bli nødvendig.

Mvh Camilla Hauge, Elin Krossøy og Asgeir Skaanes  
Valgkomiteen

## Saker til General- forsamling.

- Info om rettsak.
- Rettshjelp på forsikring, hvorfor gjelder ikke den i forhold til rettsak?
- Hvorfor kan ikke styret ta i bruk § 5.2 i Lov & Rett i Borettslag? Se også § 5.22
- All måking ut på anbud. Veldig dårlig måking på parkering. Dette også mye pga langtids-parkerte biler, som er nedsnødd. Pga av is-holke og litt uforsiktig kjøring så fikk jeg stor skade på bilen min i vinter, uten lapp på vindu. Trist!
- Hvorfor ikke ekstra-ordinær general-forsamling før "ja" til rettsak? Krever bare minst 3 dagers varsel.

Mvh Anita-R. Tufte

- Kommer på Generalforsamling.



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tagtvedt II Borettslag onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Framhallen, Reidar Teigensvei 11, 3262 Larvik.

## 1. Konstituering

### 1.1 Tilstede

Antall tilstede: 47, hvorav 42 stemmeberettigede  
Antall fullmakter: 10  
Antall stemmeberettigede: 52

Fra Labo: Asle Granerud og Gjermund Kaupang

#### Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

### 1.2 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Asle Granerud

### 1.3 Valg av møterefereent

#### Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Andreas Nordrum

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

#### Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Beate Brevik i tillegg til møteleder.

### 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. Valg

### 4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Andreas Nordrum og Karoline Vang er på valg. (se vedlegg fra valgkomiteen)

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble valgt Karoline Vang for 2 år

Til styremedlem ble valgt Ingrid Sedal for 2 år

### 4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kjetil Andre Molteberg, Kristian Nilsen, Christer Olsen, Gerd Rustan og Ingrid Sedal er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlem ble valgt for 1 år: Kristian Nilsen

Til varamedlem ble valgt for 1 år: Kjetil Andre Molteberg

Til varamedlem ble valgt for 1 år: Linda Eidet Mosaker

Til varamedlem ble valgt for 1 år: Christer Olsen

Til varamedlem ble valgt for 1 år: Anita Renee-Tufte

### 4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

**Vedtak:**

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt: Karoline Wang, styret utpeker vara.

### 4.4 Valg av valgkomité

**Vedtak:**

Til valgkomiteé ble valgt: Elin Krossøy, Beate Brevik og Bente Lydersen.

## 5. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Styret får samlet samme godtgjørelse som foregående år, men styret fordeler selv denne godtgjørelsen mellom styrets medlemmer. Varamedlemmene godtgjøres med 500,- pr. møte.

## 6. Måking ut på anbud?

Dårlig måking på parkering. Også mye pga langtidsparkerte biler, som har vært nedsnødd. Se vedlegg fra andelseier. (-øvrige saker vil styret gi informasjon om på generalforsamlingen)

**Vedtak:**

Styret redegjorde og følger opp, saken tatt til orientering.

## **7. Styresammensetning og ansvar for beboere på kommunal vei**

### **Beskrivelse:**

Det bør være en fra blokker og en fra rekkehus i leder/nestledereollen.

Det bør unngås familiære bånd i et styre. Og det bør være en som da trekket seg.

Styreleder bør ha med en til fra styret når beboere kontaktes. Det fremstår som en del saker har ulik fremstilling/oppfatning.

Styret/leder må ha dialog med beboer før det sages/beskjæres i hagen til den enkelte. Det er ikke noe som kommunen har bedt om med tanke på at det er kommunal vei.

Kantsteiner i Hestehavna må byttes.

Brøyting/grusing av Hestehavna bør styret gå i dialog med kommunen og Labo sin avtale slik at fremkommelighet til nødkjøretøy sikres bedre. Og tilgang til hydrant er sikret. Nå betales det for de i Hestehavna til fellesutgifter for tjenester en ikke får.

Det bør begrenses med antall år en leder/nestleder kan sitte. Max 7 år.

### **Forslag til vedtak:**

Underforstått i sakene.  
Innmeldt av Beate Brevik

### **Vedtak:**

Tatt til orientering, styret følger opp bytting av kantstein i Hestehavna.

Generalforsamlingen avsluttet kl. 19:37.

## Protokoll for Tagtvedt II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Asle Granerud (sign.)	18.04.2024
Sekretær	Andreas Nordrum (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Beate Brevik (sign.)	20.04.2024



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 10.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2205	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Thor Heyerdahls gate 46, 3259 LARVIK								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201811
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.10.2021
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 500 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Parkering,Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 372 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Uteoppholdsareal,Nåværende
	<b>Delareal</b> 5 899 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 489 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende



## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202402
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	37.02
<b>Navn</b>	Tagtvedt, endringer
<b>Plantype</b>	Mindre reguleringsendring
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.1984
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/5237/37.01_Bestemmelser_1562.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/5237/37.01_Bestemmelser_1562.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 6 832 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Feltnavn</b> A1
	<b>Delareal</b> 334 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Feltnavn</b> C3
	<b>Delareal</b> 14 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gang-/sykkelvei
	<b>Delareal</b> 1 080 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Anlegg for lek <b>Feltnavn</b> D

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

# Nabolagsprofil

Thor Heyerdahls gate 46 - Nabolaget Tagtvedt - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Tagtvedt 2 Linje 210	2 min 🚶 0.1 km
🚉 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	5 min 🚗 2.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	19 min 🚗

## Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	4 min 🚗 1.9 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	13 min 🚶 1 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	21 min 🚶 1.6 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Elveveien 21	19 min 🚶
----------------	----------

«Trivelig plass med rom for å leve»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

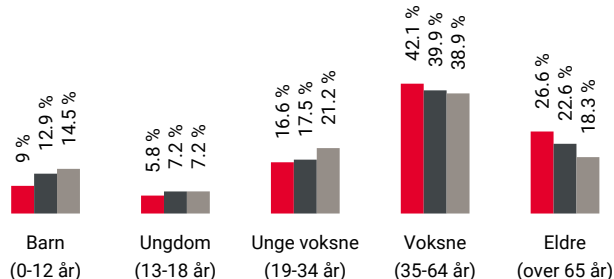
Veldig bra 80/100



## 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

Gapatrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 🚶 0.5 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 141 barn	10 min 🚶 0.7 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	19 min 🚶 1.4 km

## Dagligvare

Coop Prix Frankendalsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 🚶 0.7 km
Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 0.8 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Trafikk

Lite trafikk 90/100



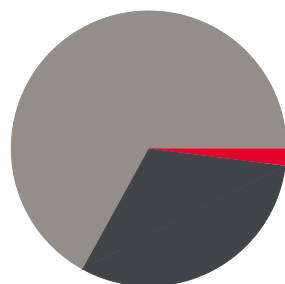
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

Ballbinge	11 min
Ballspill, fotball	0.9 km
Hedrum ungdomsskole	17 min
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.3 km
EVO Larvik	9 min
Spenst Larvik Nanset	22 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.»

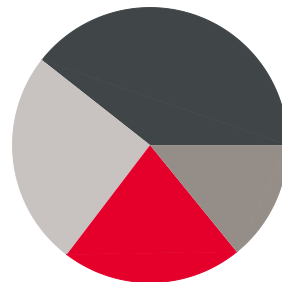
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Nordbyen	19 min
Apotek 1 Nordbyen	19 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



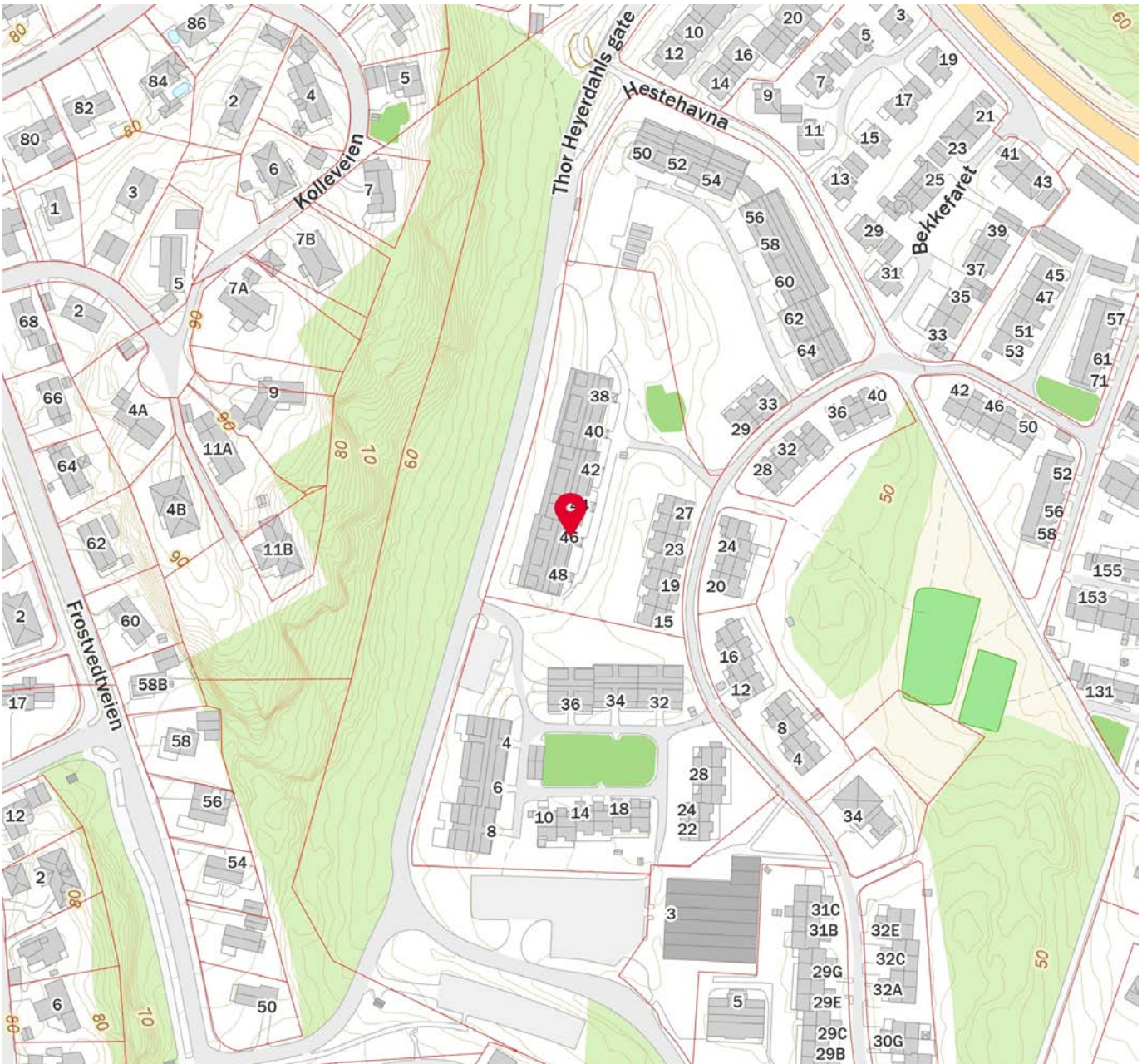
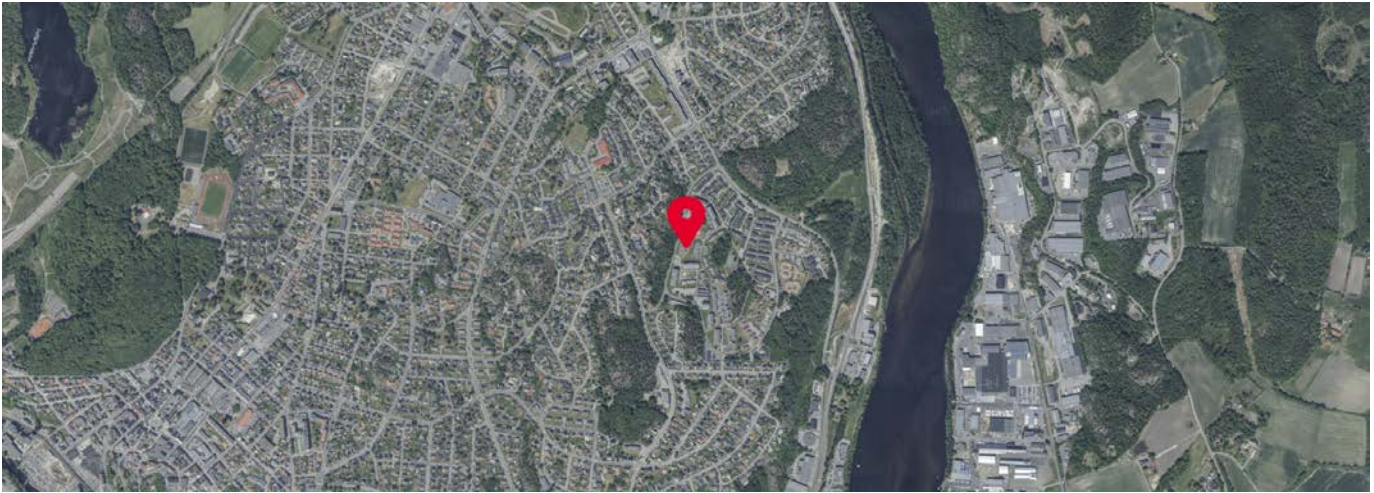
0% 59%


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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





## 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](http://www.skagerraksparebank.no)



SKAGERRAK  
SPAREBANK





# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Thor Heyerdahls gate 46  
3259 LARVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Erik Nordrum

**Telefon:** 478 92 666  
**E-post:** lars.erik.nordrum@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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre