

aktiv.



Tveteneveien 53C, 3265 LARVIK

**TVETENEÅSEN - fin 3 roms leilighet
i 2. etasje med god planløsning.
Fint utsyn og gode solforhold.
Garasje.**



Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 700 618,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 802 008,-
Felleskostn.: Kr 11 970,-
Selger: Lioudmila Aleksandrovna
Langkås

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 70/70 kvm
Tomtstr.: 2199 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 4060, bnr. 55
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1303260053

TVETENEÅSEN - fin 3 roms leilighet i 2. etasje med god planløsning. Fint utsyn og gode solforhold.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: gang, innvendig bod, bad, 2 soverom samt stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong.

Garasje og sportsbod.

Leiligheten holder en hovedsaklig original standard fra byggeår 2004. Innvendige overflater består av parkett på gulv i stue og kjøkken, panel og malte plater på vegger samt malte plater i himling. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard, men bærer preg av bruk i tillegg til skader i parkett.

Fint beliggende i Tveteneåsen med gode solforhold og flotte utsynsforhold.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	46
Nabolagsprofil	80
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 70 kvm Entrè, gang, stue og kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Stue og kjøkken 30 m²

Soverom 1 7.7 m²

Soverom 2 11.2 m²

Dusjbad 5.2 m²

Gang 6.7 m²

Entrè 5.3 m²

Innebod 2.9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2199 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesområder. Opparbeidet med plen, uteplass, parkeringsplasser og garasjerekker og uteboder. Asfaltert adkomst til leilighetene.

Beliggenhet

Tveteneåsen - stille og rolig boligområde med kort vei til skoler, barnehage, flotte turområder sommer og vinter, butikker, Fritzøe Brygge, Farris Bad Spa Hotell, Bølgen

Kulturhus, Spent treningssenter, golfbane m.m.

Adkomst

Direkte fra Tveteneveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.)

98 elever, 6 klasser 2.7 km

Jordet skole (1-7 kl.)

298 elever, 16 klasser 4.9 km

Sky skole (1-7 kl.)

291 elever, 15 klasser 4.4 km

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)

515 elever, 40 klasser 5 km

Ra ungdomsskole (8-10 kl.)

304 elever, 22 klasser 1.9 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 6 km

Barnehager

Skattekista barnehage (1-5 år)

52 barn 0.3 km

Leikvang barnehage (1-5 år)

28 barn 2.7 km

Eventyrskogen barnehage (1-5 år)

96 barn 3.7 km

Bygningssakkyndig

Schau Takst AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer og terrassedør fra byggeår med rammeverk av malt treverk og tolags isolerglass.

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte fagverkstakstoler av tre med spikerplater i knutepunkter. Loftsgulvet er isolert med innblåst løsisolasjon.

Balkong beliggende utenfor stue med takoverbygg. Gulvdekke av impregnerte terrassebord og rekkverk av stående bordkledning, alt fra byggeår.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: gang, innvendig bod, bad, 2 soverom samt stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong.

Garasje og sportsbod.

Standard

Leiligheten holder en hovedsaklig original standard fra byggeår 2004. Innvendige overflater består av parkett på gulv i stue og kjøkken, panel og malte plater på vegger samt malte plater i himling. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard, men bærer preg av bruk i tillegg til skader i parkett.

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

Forhold som har fått TG2:

Bad - mangler korrekt fall til sluk. Membran har utgått forventet levetid.

Kjøkken - fuktskadet parkettgulv.

Varmtvannstank - overskredet forventet levetid med økt risiko for korrosjon og lekkasje.

Vinduer og dører - over halvparten av forventet levetid er brukt opp.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasjeplass i garasjerekke.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000562149

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet. Det er pipeløp i leiligheten og dermed mulighet for å etablere ildsted for vedfyring.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 100 000

Omkostninger kjøper

1 100 000 (Prisantydning)

700 618 (Andel av fellesgjeld)

1 800 618 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

1 802 008 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 810 908 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 813 708 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107715900, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 27.04.2026: 2 637 985

Andel av saldo: 263 799

Første termin: 27.12.2004 Første avdrag: 27.12.2013 (siste termin 27.06.2035)

Låne­nummer: 11496210, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 27.04.2026: 3 662 284
Andel av saldo: 366 228
Første termin: 31.12.2005Første avdrag: 31.12.2013 (siste termin 31.12.2035)

Låne­nummer: 25107715919, Skagerrak Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 27.04.2026: 705 918
Andel av saldo: 70 592
Første termin/første avdrag: 27.12.2009 (siste termin 27.06.2040)

Formuesverdi primærbolig

Kr 557 997 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 231 989 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv, bredbånd, forretningsfører, brøyting og annen drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11 970

Andel Fellesgjeld

Kr 700 618

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

27.04.2026

Andel fellesformue

Kr 44 465

Andel fellesformue dato

27.04.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tvetene Vest Borettslag

Organisasjonsnummer

986855807

Andelsnummer

9

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.

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

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Skriftlig søknad med begrunnelse for dyreholdet må sendes styret. Dersom tillatelse til dyrehold gis, må borettsshaveren forplikte seg til å overholde lagets regler for dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Plenklipp går på rundgang på alle leilighetene. Borettslaget har gressklipper og kantklipper til felles bruk.

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4060, bruksnummer 55 i Larvik kommune. Andelsnr. 9 i Tvetene Vest Borettslag med orgnr. 986855807

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/4060/55:

21.12.1999 - Dokumentnr: 8322 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4060 Bnr:47

01.01.2018 - Dokumentnr: 201824 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4060 Bnr:55

01.01.2020 - Dokumentnr: 1572234 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4060 Bnr:55

01.01.2024 - Dokumentnr: 290989 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4060 Bnr:55

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse datert 08.07.2004

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.07.2004.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Delarealer Delareal 239 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 272 m

Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende

Delareal 1 750 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 044 m

KPHensynsonenavnH740_2

KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover

Delareal 891 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 795 m

Arealbruk Parkering,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 795 m

Arealbruk Parkering,Nåværende

Delareal 239 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 272 m

Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende

Delareal 1 750 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 044 m

KPHensynsonenavnH740_2

KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover

Delareal 891 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202.01

Navn Tvetenefeltet

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 07.11.1990

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/927/](https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/927/202.01_Bestemmelser_1312.pdf)

202.01_Bestemmelser_1312.pdf

Delarealer Delareal 103 m

Formål Annen veigrunn

Delareal 859 m

Formål Høyspenningsanlegg

Delareal 65 m

Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 8 m

Formål Kjørevei

Delareal 1 924 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn BN5

Delareal 100 m

Formål Offentlig friområde
Feltnavn F2

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202.03

Navn Tvetenefeltet, etappe 2A

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 24.08.1999

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2261/202.03_Bestemmelser_1320.pdf

Delarealer Delareal 1 m

Formål Annen veigrunn

Delareal 838 m

Formål Høyspenningsanlegg

Feltnavn S1

Delareal 133 m

Formål Privat veie

Feltnavn F6

Delareal 89 m

Formål Felles gårds plass

Feltnavn F5

Delareal 804 m

Formål Felles parkeringsplass

Feltnavn F6

Delareal 277 m

Formål Felles lekeareal

Feltnavn F1

Delareal 894 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn BN5A

Delareal 23 m

Formål Frisiktzone

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved verge. Megler gjør særlig oppmerksom på at vergen selv ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg og har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- markeds pakke kr 17 500,- søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr 350,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 241,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,- eierskiftegebyr forretningsfører kr 6 725,- fotograf kr 4 850,- opplysninger fra forretningsfører kr 4 850,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

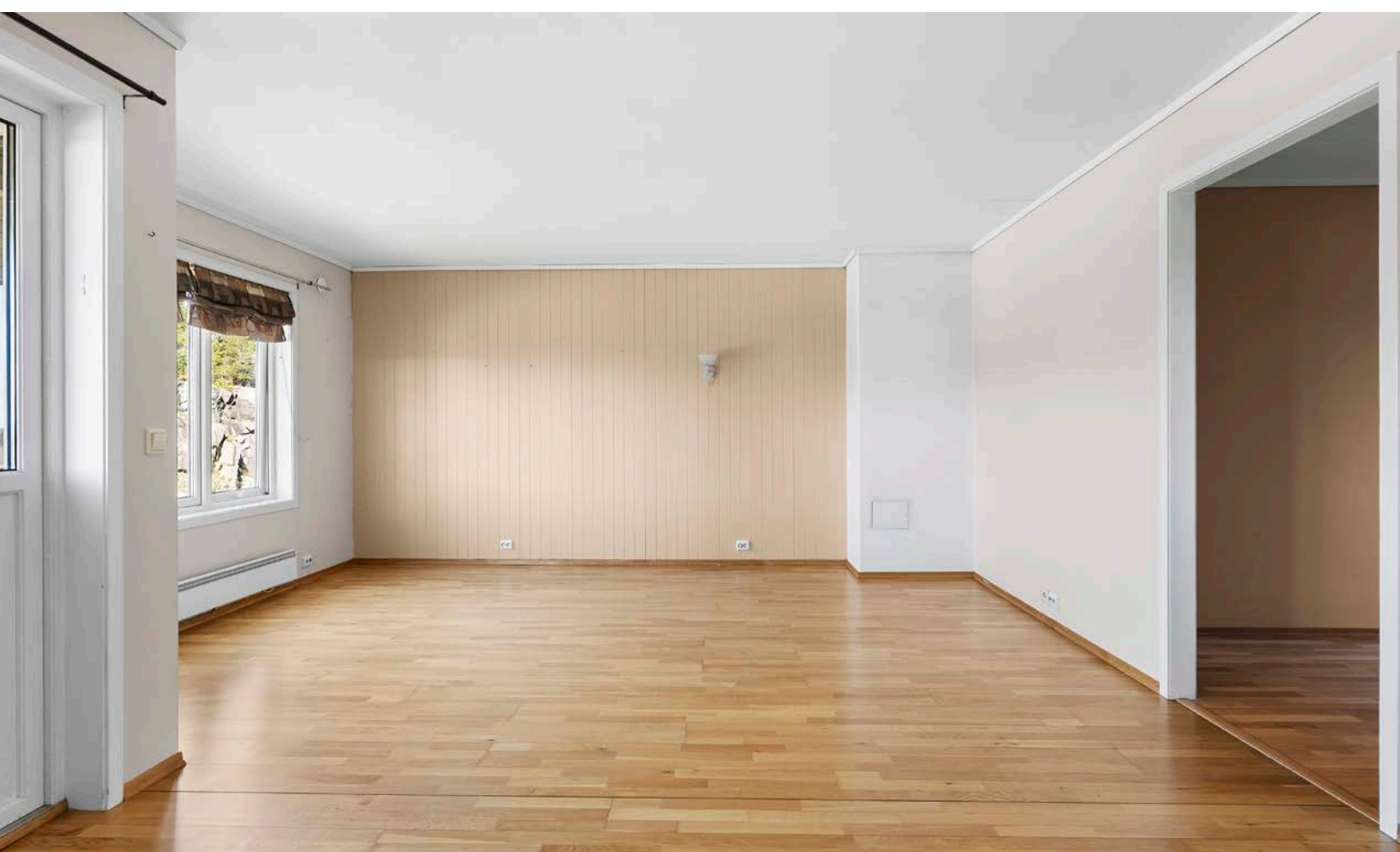
Salgsoppgavedato

22.05.2026

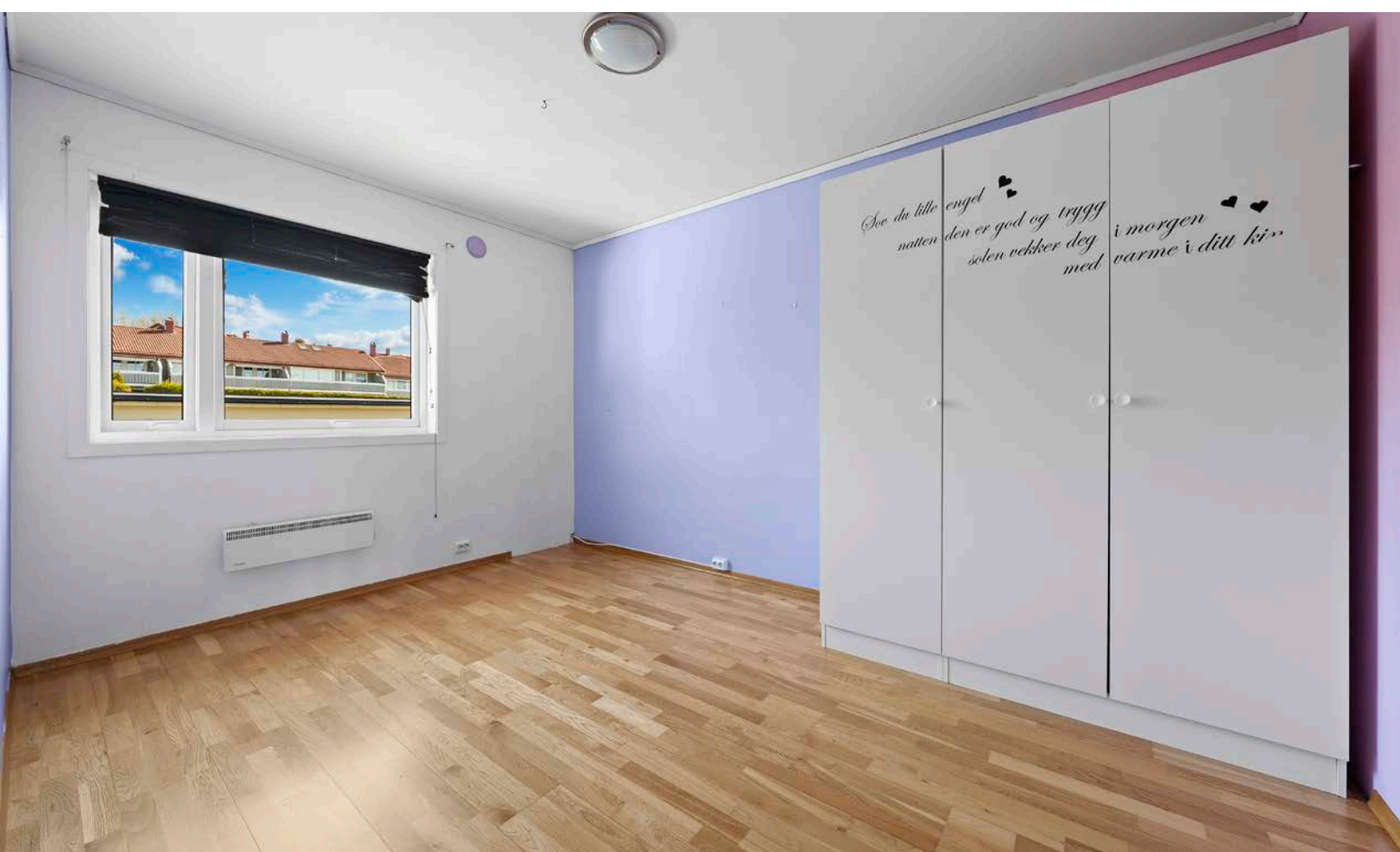








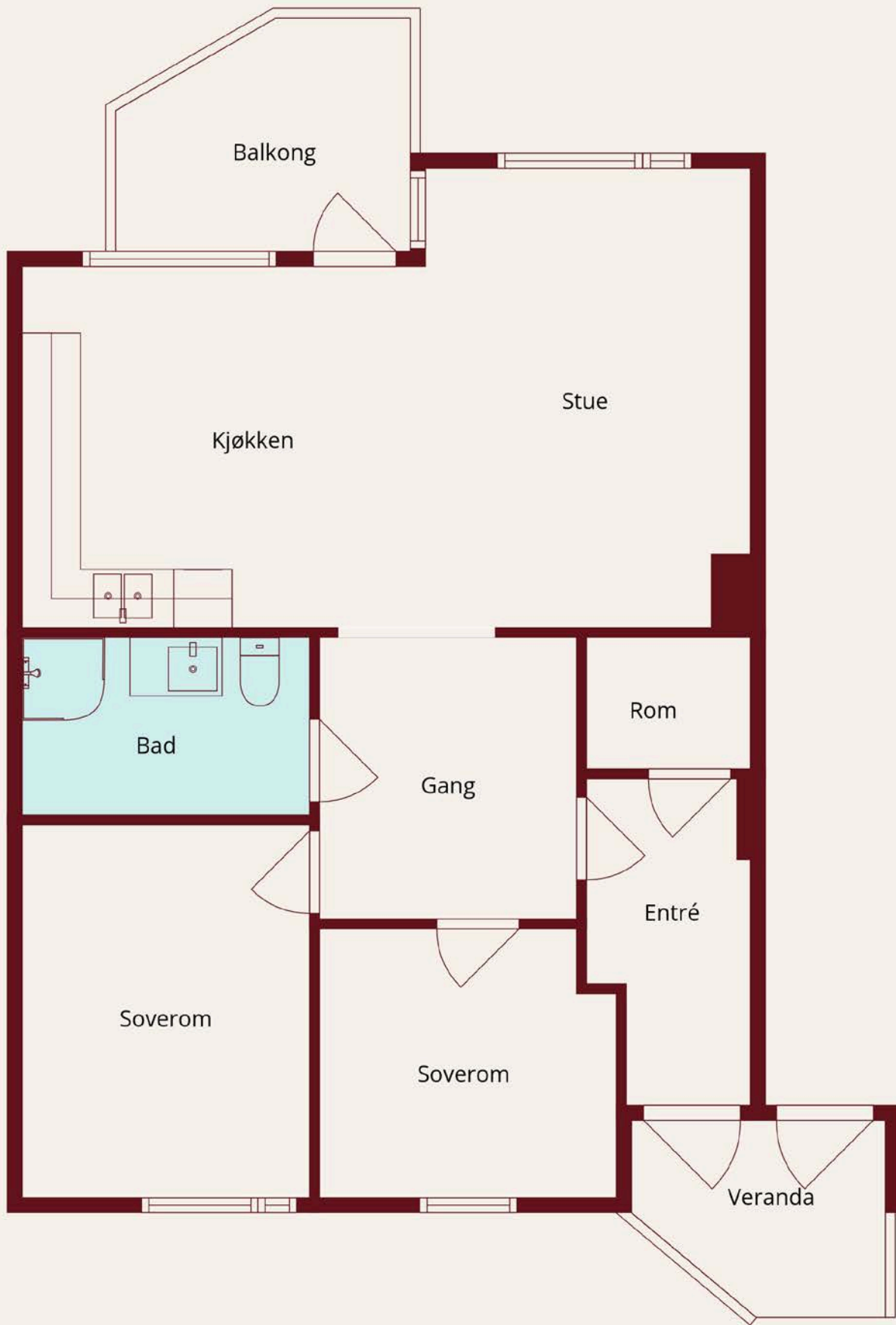














Vedlegg



Tilstandsrapport for bolig

Tveteneveien 53C, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Tveteneveien 53C 3265 Larvik Gnr: 4060 Bnr: 55 LARVIK	Leilighet	2004	70 m ²	70 m ²	—
Oppdragsnr.	260427-002				
Befaring / Rapport	26.04.2026 / 22.05.2026				
Tilstede	Undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

Generelt	Treroms andelsleilighet over ett plan beliggende i 2.etg av flermannsbolig fra 2004 i Tvetenevpsen. Leiligheten fremstår i normalt god stand, men ny eier må påregne løpende vedlikehold som normalt for en bolig av respektive alder.
Planløsning	Planløsningen består av stue/kjøkken, gang, entrè, innebod, 2x soverom og dusjbad. Innvendige overflater består av parkett på gulv i stue og kjøkken, panel og malte plater på vegger samt malte plater i himling. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard, men bærer preg av bruk i tillegg til skader i parkett.
Byggemetode	Vinduer og terrassedør fra byggeår med rammeverk av malt treverk og tolags isolerglass. Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte fagverkstakstoler av tre med spikerplater i knutepunkter. Loftsgulvet er isolert med innblåst løsisolasjon. Balkong beliggende utenfor stue med takoverbygg. Gulvdekke av impregnerte terrassebord og rekkverk av stående bordkledning, alt fra byggeår.
Kjøkken og våtrom	Kjøkkenet med åpen løsning mot stue. Innredning med malte mdf-fronter fra byggeår — statistisk levetid for innredningen er medgått. Dusjbad fra byggeår med flislagt gulv og vegger. Ingen kjente fuktskader. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale.
Tekniske anlegg	Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Vanninstallasjoner er utført med rør-i-rør-system, samt avløp av PVC. Oppvarming skjer via elektriske varmekabel og panelovn. Pipe finnes, men ildsted ikke montert. Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument. Jordfeilbrytere er montert på kurs 2 og 7. Det opplyses at el.tilsyn og vannsjekk/sjekk av røranlegg ble utført februar 2025.

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål: Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0-3) for hver bygningsdel.

Omfang: Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

Begrensninger: Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.

Kjøpers undersøkelsesplikt: I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningsakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

Dokumentasjonsgrunnlag: Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdsløgger, samsvarserklæringer).

Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelsesom gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdsløgger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere

ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplyste faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer. Kontakt: takst@schau.no

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. mva. Anslagene er sjablonmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid – den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

Slik leser du den

Boksen viser prosent medgått levetid (venstre), alder mot typisk levetid (høyre), og en horisontal bar nederst. Bar-fyllet bruker en nøytral mørkblå farge – indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %

Når komponenten har passert sin typiske levetid, kan prosenten overstige 100 %. Det betyr ikke at den må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder

NS 3600:2025 Vedlegg C (Tabell C.1-C.8). Byggeforskeren 700 (bl.a. 700.530). DiBK-veiledere for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
- Den bygningsakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
- Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.

5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befæringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befæringsstidspunktet.

Eiendomsopplysninger

Tveteneveien 53C, 3265 Larvik

Gnr 4060 / Bnr 55 · LARVIK

Byggeår 2004 (TEK97)	Boligtype Leilighet	BRA 70 m²
Oppvarming Elektrisk	Ventilasjon Naturlig ventilasjon	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Astrid Helene Hafsten	Tilstede / oppl. Undertegnede	—
Byggemåte Støpt betongdekket mot mark, yttervegger av isolert stenderverk med trepanel, vinduer fra byggeår, samt takverk av takstoler med taktekke av betongtakstein.		

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Moderat trafikk (ÅDT 5810 / 50 km/t)
Høyde over havet	101 moh
Terrengvurdering	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra N. Drenering bør prioriteres på denne siden.
Terrengfall mot eiendom	Fra N (+16.8m), NØ (+6.2m), Ø (+2.2m), NV (+1.2m)
Fall mot grunnmur	N-vegg: 21.1%, Ø-vegg: 6.5%
Vær ved befaring	8.7 °C, delvis skyet, 2.6 m/s (NØ), 43 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 82 mm (11 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningsakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Ikke framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
● Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)



- TG 0** Ingen avvik — Ingen bemerkelsesverdige avvik. Så godt som nytt.
- TG 1** Mindre/moderate avvik — Normal aldersslitasje. Liten praktisk betydning. Ingen tiltak pr nå.
- TG 2** Vær oppmerksom — Bør planlegges utbedret. Vil gi redusert funksjon over tid.
- TG 3** Påregn utbedring — Vesentlig avvik. Kostnadsanslag oppgis.
- TG IU** Ikke undersøkt — Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives separat.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 2 Avvik å være oppmerksom på (9 KP)

VÅTROM	3 KP
Dusjbad - Fuktmåling og hulltaking	Konstruksjonen er ikke åpnet og det er ikke foretatt destruktiv prøvetaking — omfanget av eventuell fukt kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.
Dusjbad - Gulv	Korrekt fall til sluk ikke anlagt.
Dusjbad - Sluk, membran og tettesjikt	Membranens forventede levetid medgått.
KJØKKEN	2 KP
Kjøkken - Innredning og utstyr	Innredningen har forholdsvis høy bruksslitasje.
Kjøkken - Overflater - Gulv	Svelling skyldes typisk periodevis vannsøl, lekkasje fra tilkoblingslange, eller defekt pakning.
INNVENDIGE OVERFLATER	
Gulv	Fuktbelastning fra kjøkkenområdet kan ha bidratt til sprekkdannelse og misfarging, og parketten har overskredet forventet levetid.
VINDUER OG DØRER	2 KP
Dører	Over halvparten av levetiden er brukt opp.
Vinduer	Over halvparten av levetiden er brukt opp.
VVS	
Varmtvannsbereider/varmesentral	Overskredet forventet levetid med økt risiko for indre korrosjon og lekkasje.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
2. etasje	70.0 m ²	70.0 m ²	—	—	6.0 m ²	—
Sum	70 m²	70 m²	—	—	6 m²	—

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Målereglene iht. NS 3940:2023

2. etasje	m ²
Stue og kjøkken	30.0 m ²
Soverom 1	7.7 m ²
Soverom 2	11.2 m ²
Dusjbad	5.2 m ²
Gang	6.7 m ²
Entré	5.3 m ²
Innebod	2.9 m ²

Etasjeskiller og gulv på grunn

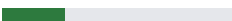
TG 1

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Skjevhet og høydeforskjeller

TG 1

Etasjeskillere er kontrollert. Gulvene er faste uten merkbar fjæring eller skjevhet.

Levetid:  28 % • 22/80 år

Innvendige trapper

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Vinduer og dører

TG 2

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vinduer (innvendig)

TG 2

Vinduer fra byggeår med tolags isolerglass og rammeverk av malt treverk. [Migrert fra utvendig vurdering]: Beslag og vannbrett rundt vinduer kontrollert utvendig uten anmerkning.

Årsak til forhøyet TG: Over halvparten av levetiden er brukt opp.

Konsekvens: Utskiftninger må påregnes - ikke umiddelbart, men på sikt,

Levetid:  63 % • 22/35 år

Dører (innvendig)

TG 2

Terrassedør med malt treverk fra byggeår. Over halvparten av levetiden er brukt opp. [Migrert fra utvendig vurdering]: Beslag og vannbrett rundt vinduer kontrollert utvendig uten anmerkning.

Årsak til forhøyet TG: Over halvparten av levetiden er brukt opp.

Konsekvens: Utskiftning må påregnes - ikke umiddelbart, men på sikt,

Levetid:  73 % • 22/30 år

Takkonstruksjon/loft


TG 1

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

Konstruksjon

TG 1

Fagverkstakstoler av tre med spikerplater i knutepunkter. Innblåst løsfyll i loftsgulv fremstår jevnt fordelt og med tilstrekkelig tykkelse. Dampsperre er ikke synlig fra loftsiden — fullgod kontroll er ikke mulig.

Levetid:  44 % • 22/50 år

Lufting av takverk

TG 1

Lufting av takkonstruksjonen fremstår funksjonell.



Balkonger og terrasser

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Balkong, veranda, terrasse og plattform

TG 1

Balkong utenfor stue med takoverbygg, impregnerte terrassebord og rekkverk av stående bordkledning med relativt høy slitasje og vedlikeholdsbehov.

Levetid:  110 % • 22/20 år








Dusjbad

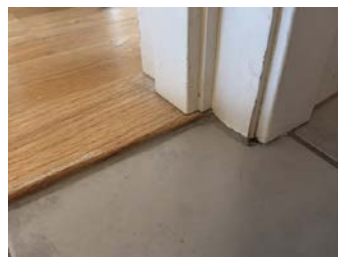
TG 2

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vannnett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulike alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling TG 1	Keramiske fliser på vegger. Fuger fremstår uten synlige sprekker eller avvik. Normal bruksslitasje for alder. Levetid:  110 % • 22/20 år
Gulv TG 2	Flislagt gulv med opphøyd terskel ved dør. Fall på 2° fra terskel mot sluk, men kun 0,4° i sluknær sone — under krav til tilstrekkelig fall mot sluk. Årsak til forhøyet TG: Korrekt fall til sluk ikke anlagt. Konsekvens: Optimal avrenning av vann til sluk vil ikke skje. Levetid:  110 % • 22/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 2	Synlig membran under slukklemming kan ikke bekreftes, uten at dette utelukker at membran er til stede. Årsak til forhøyet TG: Membranens forventede levetid medgått. Konsekvens: Risiko for utettheter. Påregnet oppgradering. Levetid:  110 % • 22/20 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Rørføringer i opprinnelig stand fra byggeår. Ingen kjente lekkasjer. Levetid:  44 % • 22/50 år
Ventilasjon TG 1	Rommet ventileres via Villavent-ventilatoren på kjøkken som igjen styrer avtrekk fra kanalvifta på loft.
Utstyr og innredning TG 1	Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant med skap, toalett samt opplegg til vaskemaskin. Levetid:  147 % • 22/15 år
Fuktmåling og hulltaking TG 2	Hulltaking er ikke utført grunnet tilstøtende konstruksjoner og kjøkkeninnredning. Fuktmåling i vegg fra kjøkken viste normale verdier. Tilstanden bak fliser og tettesjiktets funksjon er ukjent. Årsak til forhøyet TG: Konstruksjonen er ikke åpnet og det er ikke foretatt destruktiv prøvetaking — omfanget av eventuell fukt kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen. Konsekvens: Skjult fuktskade i konstruksjonen kan ikke utelukkes.
Dokumentasjon vannnett sjikt	Dokumentasjon på vannnett sjikt foreligger ikke. Rommet er fra byggeår og tettesjiktets type, utførelse og tilstand er ukjent.



Kjøkken

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Overflater - Vegger og himling

TG 1

Vegger og himling av malte plater uten registrerte avvik.

Overflater - Gulv

TG 2

Parkett på gulv med registrerte fuktskader der kjøleskapet har vært plassert.

Årsak til forhøyet TG: Svelling skyldes typisk periodevis vannsøl, lekkasje fra tilkoblingslange, eller defekt pakning.

Konsekvens: Risiko for fuktopptak i undergulv.

Ventilasjon

TG 1

Ventilator med utblåsning over tak er montert.

Vann-/avløp

TG 1

Kobberrør for vannforsyning og grå PVC-avløp med S-lås er synlig under benk. Skap er åpnet og kontrollert — overflater fremstår tørre uten misfarging. Fuktfølter med vannstoppventil er montert.

Innredning og utstyr

TG 2

Innredning med malte MDF-fronter har forholdsvis høy slitasje. Skrog og benkeplate er av foliert spon, og kjøkkenet er i åpen løsning med stue.

Årsak til forhøyet TG: Innredningen har forholdsvis høy bruksslitasje.

Konsekvens: Ingen direkte konsekvenser utover at eksponert sponkjerne vil gi svell over tid.

Levetid:  88 % • 22/25 år



Overflater innvendig

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

110 % av forventet levetid medgått

22 av 20 år

Overflater - Vegger og himling

TG 1

Vegger og himling av malte plater. Generell overflateslitasje som å forvente i en brukt bolig.

Overflater - Gulv

TG 2

Parkett på gulv i stue og kjøkken har høy slitasje med langsgående sprekk i senter samt stedvise skjolder forenlig med fuktbelastning over tid.

Årsak til forhøyet TG: Fuktbelastning fra kjøkkenområdet kan ha bidratt til sprekkdannelse og misfarging, og parketten har overskredet forventet levetid.

Konsekvens: Kan gi økt fuktopptak i undergulv og medfører behov for utskiftning av parkett.



Skadedyr

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Konstruktiv trebeskyttelse er gjennomført etter gjeldende standarder fra byggeår. Trevirke i kontakt med fuktkilder er beskyttet med fuktsperre, og krypkjeller er ventilert med plastfolie på grunn. Utvendig trevirke oppfyller minimumskrav for avstand fra terreng.

Skadedyr og fuktkevende
insekter
TG 1

Ingen synlig tegn til skadedyr er registrert pr befaring.

Pipe og ildsted

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Pipe og ildsted – Samlet
vurdering
TG 1

Pipe med sotluke finnes i stue. Ildsted er ikke montert.

Levetid:  73 % • 22/30 år



Ventilasjon

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Tilluft og luftskifte
TG 1

Mekanisk avtrekk montert.

VVS

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillett mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vannledninger TG 1	Koblingskap for rørsystem med stoppekran er montert i gang. Våtsensor med stengeventil er montert i tilknytning til rørsystemet. Levetid: <div style="display: inline-block; width: 73%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, #2e7d32, #ccc);"></div> 73 % • 22/30 år
Avløpsledninger TG 1	Avløpsledninger ikke synlig tilgjengelig for inspeksjon. Byggeår tilsier plastrør (PVC). Normal bruksslitasje for alder på omlag 22 år. Levetid: <div style="display: inline-block; width: 73%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, #2e7d32, #ccc);"></div> 73 % • 22/30 år
Varmtvannsbereder/varmesentral TG 2	Varmvannstank på 115 liter fra byggeår, montert under kjøkkenbenk. Tilkoblet strøm via støpsel — ikke fast elektrisk anlegg. Lekkasjesensor med stengeventil er montert. Tanken har en alder på omlag 22 år og har passert forventet levetid. Årsak til forhøyet TG: Overskredet forventet levetid med økt risiko for indre korrosjon og lekkasje. Konsekvens: Utskiftning må påregnes, og lekkasje kan gi vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Levetid: <div style="display: inline-block; width: 63%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, #2e7d32, #ccc);"></div> 63 % • 22/35 år
Vannledninger (utvendig) TG 1	Boligen er tilkoblet kommunalt vannverk. Stikkledninger fra byggeår med en alder på omlag 22 år — 55% av forventet levetid er brukt. Levetid: <div style="display: inline-block; width: 55%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, #2e7d32, #ccc);"></div> 55 % • 22/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 1	Utvendige avløpsledninger er tilkoblet kommunalt nett. Stikkledninger er ikke kontrollert — dette underpunktet er unntatt fra tilstandsanalysen og kontrolleres ikke ved befarng. Levetid: <div style="display: inline-block; width: 55%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, #2e7d32, #ccc);"></div> 55 % • 22/40 år



Elektrisk anlegg



Branntekniske forhold

Røykvarsler og branddetektor	Røykvarsler er registrert montert i boligen. Funksjon er ikke kontrollert under befaringen.
Slokkeutstyr	Håndbrannslucker av typen 6 kg ABC-pulver (27A/144B/C) er registrert tilgjengelig. Produksjonsår 2009 er avlest på etikett – forventet levetid på ti år er utgått uten dokumentert service. Slukkeren er plassert stående på gulv uten veggfeste.
Brannceller og brannskille	Branncellebegrensende konstruksjoner er ikke vurdert under befaringen.



Rekkverk og håndløper

Radon

Radon er en radioaktiv gass som siver inn fra grunnen og kan akkumuleres innendørs. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³ og grenseverdien (maks ved utleie) er 200 Bq/m³ iht. Strålevernforskriften § 6. TEK10 (2010) innførte krav om radonsperre og tilrettelegging for radonbrønn i nybygg med oppholdsrom mot grunn. Langtidsmåling gjennom minst to måneder i fyringssesongen anbefales for eldre bolig uten dokumentasjon.

Radon aktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbart metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningssakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og takteknik, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

Rapport godkjent av selger

Dato: 28.04.2026



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Astrid Helene Hafsten

Boligen

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

Tveteneveien 53C

3265 LARVIK

3909-4060/55/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Overflatene i leiligheten trenger en oppussing. Det er mye hull i veggene etter skruer/spiker. Gulvet i stua /kjøkkenet bør skiftes eller pusses ned/repareres. Det har vært en lekkasje fra kjøle-/fryseskapet ved et strømbrudd mens leiligheten var ubebodd. Parketten i dette området på kjøkkenet er ødelagt og må skiftes. Det er uvisst hvor lang tid det tok fra strømbruddet fant sted til det ble oppdaget. Jeg antar det kan være snakk om 2-3 uker.

Innredningen på kjøkkenet og badet er slitt og mangler noen knotter/håndtak. Det er uvisst om oppvaskmaskinen er koblet til riktig og om den virker. Jeg tror ikke den har blitt brukt av nåværende eier.

Brannslukningsapparatet som følger med leiligheten har gått ut på dato og må skiftes.

Hvis ildsted skal installeres, må det sjekkes i feieluka om piperøret er riktig montert, at det ikke er noen gliper rundt røret. Dette er en feil som har gått igjen i andre leiligheter i bygget.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

ORDENSREGLER I TVETENE VEST BORETTSLAG

Gjeldende fra 1. juni 2020.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

I tillegg til dette reglementet kan styret vedta supplerende bestemmelser. Det er viktig at alle følger ordensreglene slik at vi kan skape et godt bomiljø i borettslaget.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22.00 – 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 22.00, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Beboer må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra verandaer eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at uteplasser og verandaer ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboere står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra disse.

Beboere skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Ulovlig eller ufagmessig inngrep på bygninger eller andre innretninger medfører økonomisk ansvar om det viser seg at dette er årsak til ødeleggelse av borettslagets eiendom. Se *Lov om burettslag* § 5-12, <http://www.lovdatab.no/all/hl-20030606-039.html>

4. Bruksoverlating av boligen

Ved bruksoverlating av boligen henvises det til *Lov om burettslag* § 5-3 t.o.m. § 5-10, https://lovdatab.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_5 Andelseier plikter å sette seg inn i og overholde lovverket. Spesielt henvises det til § 5-5, *Overlating av bruken for opptil 3 år*. Styret godkjenner ikke bruksoverlating utover 3 år med mindre vilkår i § 5-6, *Overlating av bruken med særleg grunn*, er oppfylt. Skjema for søknad om bruksoverlating fås hos Labo og leveres til styreleder når utfylt.

5. Fellesarealer

Beboerne plikter til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Uteplassen skal ryddes etter hver gang den brukes og søppel (askebeger, flasker m.m.) skal fjernes. Borettslagets redskap (gressklipper, hageslanger, trillebår, raker m.m.) skal ryddes på plass etter bruk.

6. Avfall og kildesortering

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Alt avfall skal sorteres i papp/papir/kartong, plastemballasje, glass- og metallemballasje, matavfall og restavfall og kastes i merkede beholdere. Gress- og hageavfall kastes i komposteringsbeholdere. Pappesker o.l. skal trykkes flate før de kastes. Lukene til søppelhusene skal lukkes etter bruk for å hindre lukt og skadedyr. Risikoavfall, elektroavfall og annet miljøfarlig avfall, samt større kolli og bygningsavfall skal man selv bringe til Grinda miljøstasjon eller andre miljøstasjoner i distriktet.

7. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering ved inngangene til leilighetene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Det skal ikke kjøres raskere enn gangfart. Det er kun tillatt med av- og pålessing, maks 15 min, i tidsrommet 07.00-22.00. Motor og stereoanlegg skal slås av for å unngå unødig støy. Det må til enhver tid være fremkommelig for brannbil og ambulanse til inngangene ved hver leilighet.

Parkering av beboernes biler er i garasjene. Hver leilighet har 1 parkeringsplass til disposisjon og det er i garasjene. Gjesteparkeringen er for gjester og har 5 oppmerkede plasser. Denne parkeringen er kun for gjester og ikke for beboernes biler. Beboere kan unntaksvis korttidsparkere på gjesteparkeringen i maks 30 minutter. Ved behov for parkering utover dette skal det avtales med styret. Dette gjelder også ved parkering av tilhenger og lignende.

Dersom beboere har 2 biler eller av annen tungtveiende årsak har behov for fast parkering, skal dette avtales skriftlig med styret. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret. I søknaden skal det oppgis registreringsnummer på kjøretøyet det søkes om og tidsrommet det søkes for (f.o.m. – t.o.m. dato). Det må også begrunnes hvorfor man trenger ekstra parkeringsplass. Prisen på fast parkering er kr 100,- per måned. Styret avveier til enhver tid behovet for parkering og kan trekke tilbake tillatelser som er gitt.

(F.eks. dersom en beboer har fått innvilget parkering av arbeidsbil og det flytter inn en beboer med behov for handicapparkering, vil handicapparkering bli prioritert.)

Borettslaget har inngått avtale med Larvik (Viking i Larvik) om borttauing av biler som er feilparkert. Pris for borttauing er til enhver tid etter Larvikings gjeldende satser. Opplysninger om borttauede biler gis på telefon 33 11 12 12. Larvik melder borttauede kjøretøy til Larvik Politikammer.

8. Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget. Selv om det er forbud mot dyrehold, kan brukere av boligene søke styret om godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, kan søknaden bli innvilget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenere noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Dersom dyreholdet blir til sjanse kan styret trekke tilbake tillatelsene som er gitt.

9. Dugnad

For å redusere utgifter til vedlikehold av fellesarealer forutsettes det deltakelse og innsats fra alle beboere på de dugnader som styret bestemmer, og at hver enkelt utfører de oppgaver som fordeles mellom beboerne. Ved fremleie av leilighet skal andelseier sørge for at leietaker deltar på dugnader dersom andelseier selv ikke kan delta. Dersom beboere ikke kan delta på de oppsatte dugnader skal det gis beskjed til styret. Styret kan avgjøre om dugnadsarbeid skal godtgjøres.

10. Plenklipping og snømåking

Plenklipping går på rundgang blant beboerne og skal gjøres ved behov (omtrent 1 gang per uke) i perioden mai – september. Skilt med "Plenklipping" henges over postkassene og flyttes til neste postkasse når plenklippingen er utført. Dersom beboer ikke kan utføre plenklipping, skal man sørge for at andre kan gjøre dette.

Borettslaget kjøper tjeneste til snørydding av fellesarealer (ved garasjene, gjesteparkeringsplassen og i bakgården). Beboerne er selv ansvarlig for snørydding ved egen inngang, foran egen garasje og utebod. Den samme ansvarsfordelingen gjelder også angående å strø når det er glatt. Borettslaget kjøper inn grus til disposisjon.

11. Brudd på ordensreglene

- Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.
- Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som styret gir for å holde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
- Hvis ikke dette blir overholdt må styret treffe tiltak.
- Overtredelse av disse bestemmelser skal meldes skriftlig til styret via e-post eller brev. Styret plikter å følge opp forholdet.

Utarbeidet og vedtatt i styret 19. mai 2020.

Gjelder fra 1. juni 2020.

Vedtekter

for Tvetene Vest borettslag org. nr. 986 855 807

tilknyttet Larvik boligbyggelag.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.4.2004, sist endret den 15.juni 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tvetene Vest 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) 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.

(5) 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.

(6) Andelseier kan i utgangspunktet gjøre endringer i boligen så lenge man ikke griper inn i bærende vegger og felles installasjoner.

Eksempler på endringer i boligen som IKKE krever samtykke fra borettslaget er:

- Installering/oppussing av nytt bad
- Skifte kjøkkeninnredning
- Fjerne eller sette opp lettvegger og innedører

Eksempler på endringer i boligen som KREVER samtykke fra borettslaget er:

- Endringer/påbygg av loft til beboelsesrom
- Inngrep i felles rør, ledninger, kanaler og fellesinstallasjoner
- Bytting og innsetting av nye vinduer og skifte av ytterdør
- Reparasjon eller utskifting av bjelkelag og bærende konstruksjoner
- Reparasjon eller utskifting av sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner

Dersom det oppstår skader og oppussingsarbeidet i boligen ikke er fagmessig utført, kan andelseier komme i erstatningsansvar overfor borettslaget og evt de andre andelseierne (jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15).

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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

Vedlikeholdsansvaret i borettslaget er fordelt mellom andelseiere og borettslaget. Som hovedregel kan man si at andelseier har ansvaret for det indre vedlikeholdet av boligen, mens borettslaget har ansvaret for det ytre, i tillegg til fellesarealene.

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

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) 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.
- (8) Dersom andelseier er i tvil om hva som kreves av vedlikehold i boligen, skal det tas kontakt med styret i borettslaget.

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 også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) 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) Selv om borettslaget har ansvaret for det bygningsmessige vedlikeholdet og vedlikehold av fellesanlegg, må andelseier likevel gi beskjed til styret ved styreleder dersom man oppdager feil, mangler eller skader.
- (7) Borettslaget gjennomfører og dekker kostnader til 1 årlig kontroll/service av garasjeportene og 1 årlig kontroll av vannstoppere.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

Vedtektene er mottatt og akseptert:

Dato:

.....

(andelseier)

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2025 for Tvetene Vest Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Tvetene Vest Borettslag:

tirsdag 05.05.2026 18:00 på Wasilioff

Påmelding til styreleder pr epost eller sms, pga bestilling av servering.

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2026.

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte:

Antall fremmøtte stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Til møteleder ble valgt:

1.3 Valg av møterefarent

Forslag til vedtak: Til møterefarent ble valgt:

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

Forslag til vedtak: Valgt til å signere protokollen:

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Astrid Helene Hafsten er på valg. Styreleder velges for to år.

Forslag til vedtak: Til styreleder ble valgt:

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Knut Olav Bjørnstad er på valg. Styremedlem velges for to år.

Forslag til vedtak: Til styremedlem ble valgt:

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Nils Petter Vaskinn er på valg. Varamedlem velges for et år.

Forslag til vedtak: Til varamedlem ble valgt:

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Forslag til vedtak: Delegert til LABO's generalforsamling:

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret godtgjøres med kr.

Informasjon fra styret for året 2025 Tvetene Vest Borettslag

Generelle opplysninger om Tvetene Vest Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 10 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986855807.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Astrid Helene Hafsten
Styremedlem, Knut Olav Bjørnstad
Styremedlem, Frank Rygh
Varamedlem, Nils Petter Vaskinn

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 eller telefon.

Astrid Helene Hafsten: astrid_hafsten@hotmail.com / 98083117

Knut Olav Bjørnstad: knut.bjornstad@yahoo.com / 98825053

Frank Rygh: frank.rygh@gmail.com / 45208878

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt to fysiske møter. Styret har også hatt kontakt digitalt og har behandlet saker per e-post og telefon.

Saker som styret har arbeidet med

- Regnskap og budsjett
- Vedlikehold, reparasjoner og servicer
- Dugnader
- Saker til generalforsamlingen, bl.a. varmepumper
- Behandlet klager
- Sosiale arrangementer og trivsel

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

- Regnskap og budsjett
- Vedlikehold, reparasjoner og servicer
- Dugnader
- Oppfølging av saker etter generalforsamlingen
- Oppdatering av ordensregler og vedtekter ved behov
- Sosiale arrangementer og trivsel

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning

I 2025 har det ikke blitt omsatt noen boliger i borettslaget.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2025 / 13.03.2026
Styret i Tvetene Vest Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2026

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	381 318	306 638	381 318	444 649
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	583 935	568 514	528 000	529 000
Avdrag langsiktig gjeld	-520 604	-493 835	-517 000	-555 000
B. Årets endring disponible midler	63 331	74 679	11 000	-26 000
C. Disponible midler	444 649	381 318	392 318	418 649

Resultatregnskap 2025 for Tvetene Vest Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		488 040	447 768	488 000	532 000
Innkrevde lånekostnader		827 400	834 000	827 000	809 000
Innkrevde garasjekostnader		82 800	85 200	80 000	79 000
Andre driftsinntekter	1	19 080	19 080	19 000	19 000
Sum inntekter		1 417 320	1 386 048	1 414 000	1 439 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	6 417	6 416	7 000	7 000
Styrehonorar		45 500	45 500	47 000	47 000
Revisjonshonorar		7 494	5 922	6 000	8 000
Forretningsførerhonorar		33 906	32 382	34 000	35 000
Kontingent LABO / NBBL		4 002	4 002	4 000	4 000
Vedlikehold	3	54 959	2 405	70 000	120 000
Kabel-tv og bredbånd		77 940	69 660	73 000	82 000
Forsikring		40 745	31 875	36 000	43 000
Kommunale avgifter	4	174 815	168 825	181 000	197 000
Eiendomsskatt		0	10 238	0	0
Andre driftskostnader	5	21 976	42 563	50 000	44 000
Sum kostnader		467 754	419 788	508 000	587 000
Driftsresultat		949 566	966 260	906 000	852 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 116	5 740	4 000	2 000
Rentekostnader		372 747	403 485	382 000	325 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-365 631	-397 746	-378 000	-323 000
Årsresultat		583 935	568 514	528 000	529 000

Balanse pr 31.12.25 for Tvetene Vest Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	13 626 618	13 626 618
Påkostninger	6	33 833	33 833
Garasjer	6	1 122 114	1 122 114
Sum anleggsmidler		14 782 565	14 782 565
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		51 855	11 472
Forskuddsbetalte kostnader		61 741	59 825
Andre fordringer		763	0
Sum fordringer		114 359	71 297
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		395 410	378 863
Innestående på skattetrekkskonto		0	18 170
Sum bankinnskudd og kontanter		395 410	397 033
Sum omløpsmidler		509 769	468 330
SUM EIENDELER		15 292 334	15 250 895

Balanse pr 31.12.25 for Tvetene Vest Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	1 000	1 000
Opptjent egenkapital	7	6 166 092	6 166 092
Årets resultat	7	583 935	0
Sum opptjent egenkapital		6 751 027	6 167 092
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	7 006 187	7 526 791
Borettsinnskudd	9	1 470 000	1 470 000
Sum langsiktig gjeld		8 476 187	8 996 791
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 000	15
Leverandørgjeld		56 738	55 664
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	24 586
Påløpte renter		2 382	2 787
Annen kortsiktig gjeld		0	3 960
Sum kortsiktig gjeld		65 120	87 012
Sum gjeld		8 541 307	9 083 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 292 334	15 250 895
Pantestillelser	10	8 476 187	8 996 791

Larvik, 31.12.2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bredbånd og tv-dekoder	19 080	19 080	19 000	19 000
Sum	19 080	19 080	19 000	19 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Arbeidsgiveravgift	6 417	6 416
Sum	6 417	6 416

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold VVS	15 375	0
Vedlikehold elektro	20 000	0
Vedlikehold malerarbeid	557	1 344
Vedlikehold garasjer/parkering	14 032	768
Vedlikehold dører	4 995	0
Vedlikehold brann/alarm/nødløst/sprinkleranlegg	0	294
Sum	54 959	2 405

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Kontorutstyr / inventar	0	2 999
Innkjøp av inventar og utstyr	499	0
Driftsmateriell	154	931
Vedlikehold og service klipp/ fres	0	1 371
Snørydding/sandstrøing	10 019	20 424
Hage/bepantning/plenklipp	970	5 785
Premie sikringsordning	1 186	1 157
Kostnader vedr. styrearbeid	2 191	2 903
Generalforsamling	4 605	1 763
Servering/tilstelning beboere	277	2 947
Bank- og betalingsgebyr	2 076	2 284
Sum	21 976	42 563

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2004
Kostpris	13 626 618
2007 - Kildesorteringsskap	33 833
2009/2010 - Garasjer	1 122 114
Bokført verdi 31.12	14 782 565

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innskutt andelskapital	1 000	1 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	6 166 092	5 597 577
+/- Årets resultat	583 935	568 514
Sum egenkapital pr 31.12	6 751 027	6 167 092

Innskutt andelskapital består av 10 andeler pålydende kr. 100,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank	Husbanken	Skagerrak Sparebank
Formål:	Garasjelån		
Lånenummer:	25107715919	11496210	25107715900
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2005	2004
Rentesats:	5.20 %	4.304 %	5.20 %
Beregnet innfridd:	27.06.2040	31.12.2035	27.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 200 000	7 300 000	12 400 000
Lånesaldo 01.01:	736 484	3 947 321	2 842 986
Avdrag i perioden:	30 566	285 037	205 001
Lånesaldo 31.12:	705 918	3 662 284	2 637 985
Saldo 5 år frem i tid:	518 993	2 015 324	1 409 834

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	10	700 619	7 006 190

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	1 470 000	1 470 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	1 470 000	1 470 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 8 476 187,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 14 782 565,-.

Resultat og balanse med noter for Tvetene Vest Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tvetene Vest Borettslag

Styreleder	Astrid Helene Hafsten (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Knut Olav Bjørnstad (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Frank Rygh (sign.)	14.03.2026

Til generalforsamlingen i Tvetene Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Larvik, 25. Mars 2026
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signering)

Cedra Norge Rago AS
Registrert i Foretaksregisteret
Medlem av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 835 496 252

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-26 10:46:49 UTC+01:00

Lars Egill Olavesen

 **bankID**

NO BankID - 5b972592-f062-4726-9fc1-6d74268a8e43

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tvetene Vest Borettslag tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Wasilioff.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte: 6
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 6
Antall fullmakter: -
Totalt antall stemmeberettigede: 6

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Astrid Helene Hafsten

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Astrid Helene Hafsten

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Frank Rygh

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 leder for 2 år

Styreleder Astrid Helene Hafsten er på valg. Styreleder velges for to år.

Vedtak:

Til styreleder ble Frank Rygh valgt for 2 år.

Siden Frank Rygh var midt i en periode som styremedlem og ikke på valg i år, ble det valgt at Astrid Helene Hafsten overtar Franks verv som styremedlem.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Knut Olav Bjørnstad er på valg. Styremedlem velges for to år.

Vedtak:

Til styremedlem ble Knut Olav Bjørnstad gjenvalgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Nils Petter Vaskinn er på valg. Varamedlem velges for et år.

Vedtak:

Til varamedlem ble Ingar Liebe valgt for 1 år.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Frank Rygh ble valgt som delegert til LABO's generalforsamling.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr 49.000,- i honorar, fordelt slik:

Styreleder Astrid Helene Hafsten: kr 28.000,-

Styremedlem Knut Olav Bjørnstad: kr 10.500,-

Styremedlem Frank Rygh: kr 10.500,-

Protokoll for Tvetene Vest Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Astrid Helene Hafsten (sign.)	12.05.2026
Sekretær	Astrid Helene Hafsten (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Frank Rygh (sign.)	12.05.2026

Nabolagsprofil

Tveteneveien 53C - Nabolaget Tveteneåsen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tveteneåsen Linje 208	3 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	4 min 2.7 km
Jordet skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	6 min 4.9 km
Sky skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	7 min 4.4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	10 min 5 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	12 min 6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 18.2 km

«Barnevennlig og fint. Godt samhold. Nære byen og fine turområder i nærheten»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

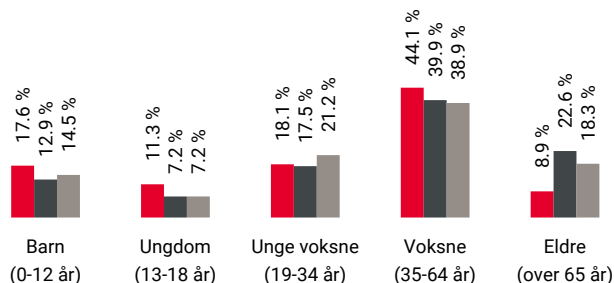
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveteneåsen	1 292	505
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skattekista barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	4 min 2.7 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 96 barn	5 min 3.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Veldrebakken PostNord	19 min 1.6 km
Kiwi Farriseidet Post i butikk, PostNord	4 min 2.6 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



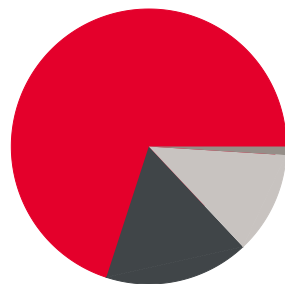
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

	Ra U-skole Ballgård Ballspill	20 min	1.8 km
	Høysteinane Ballbinge Ballspill	3 min	2.4 km
	Family Sports Club Langestrand	5 min	
	Mudo Larvik	7 min	

Boligmasse



- 70% enebolig
- 17% rekkehus
- 1% blokk
- 12% annet

«Stille og rolig nabolag med greie naboer. Kort vei til barnehager, skoler, bussforbindelse, og kun ca. 5 min. til byen»

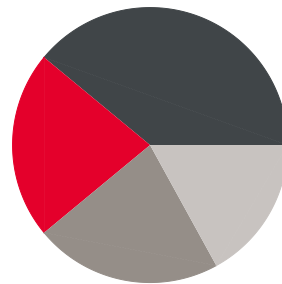
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Fritzøe Brygge	5 min
	Vitusapotek Fritzøe Brygge	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

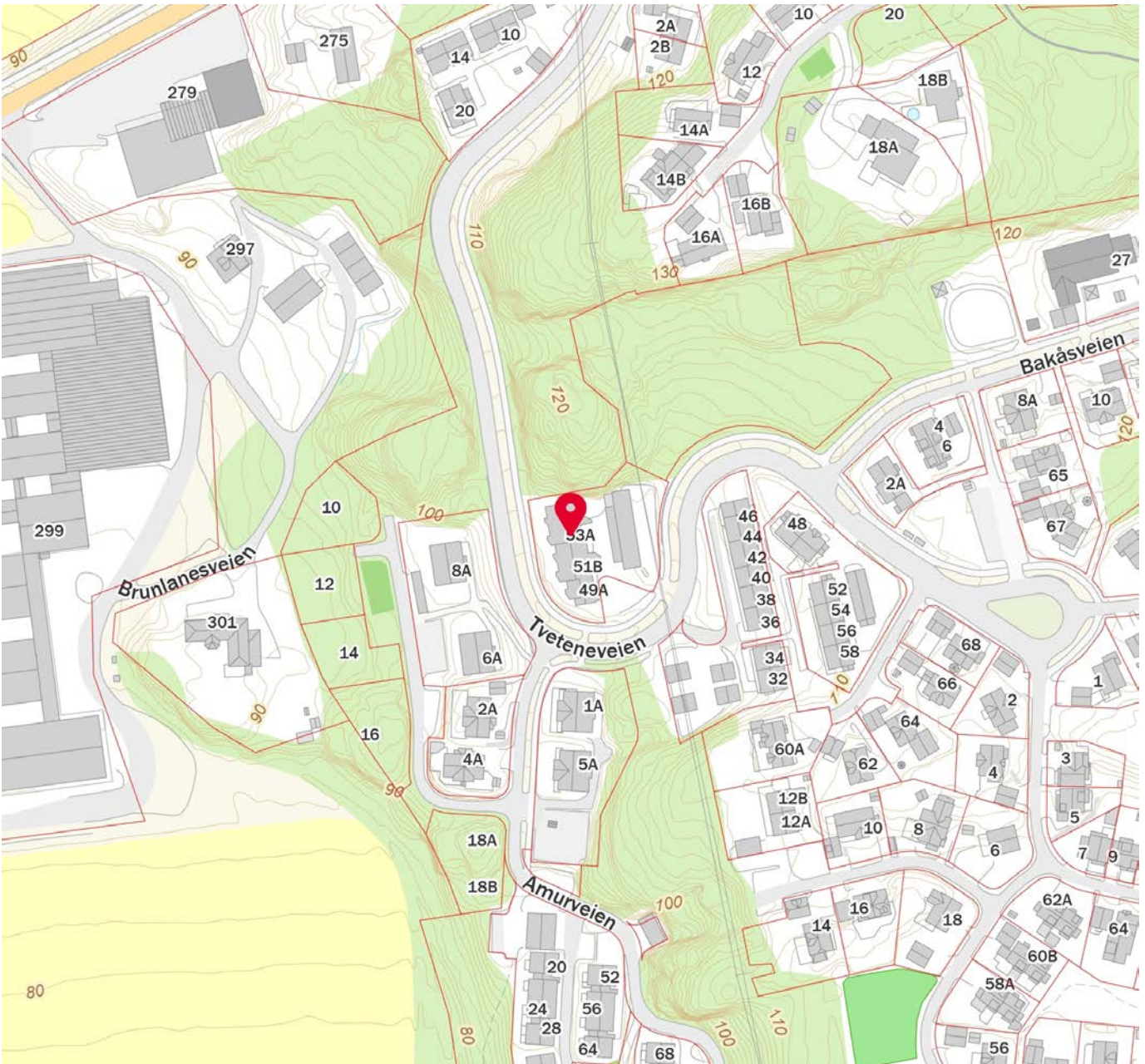
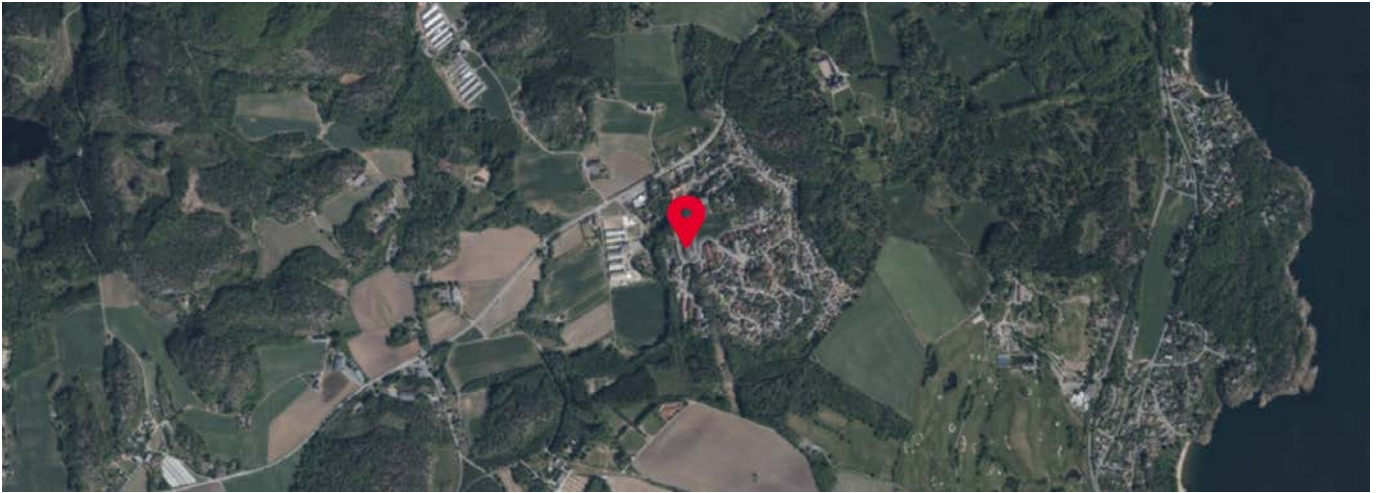
- Tveteneåsen
- Larvik
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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

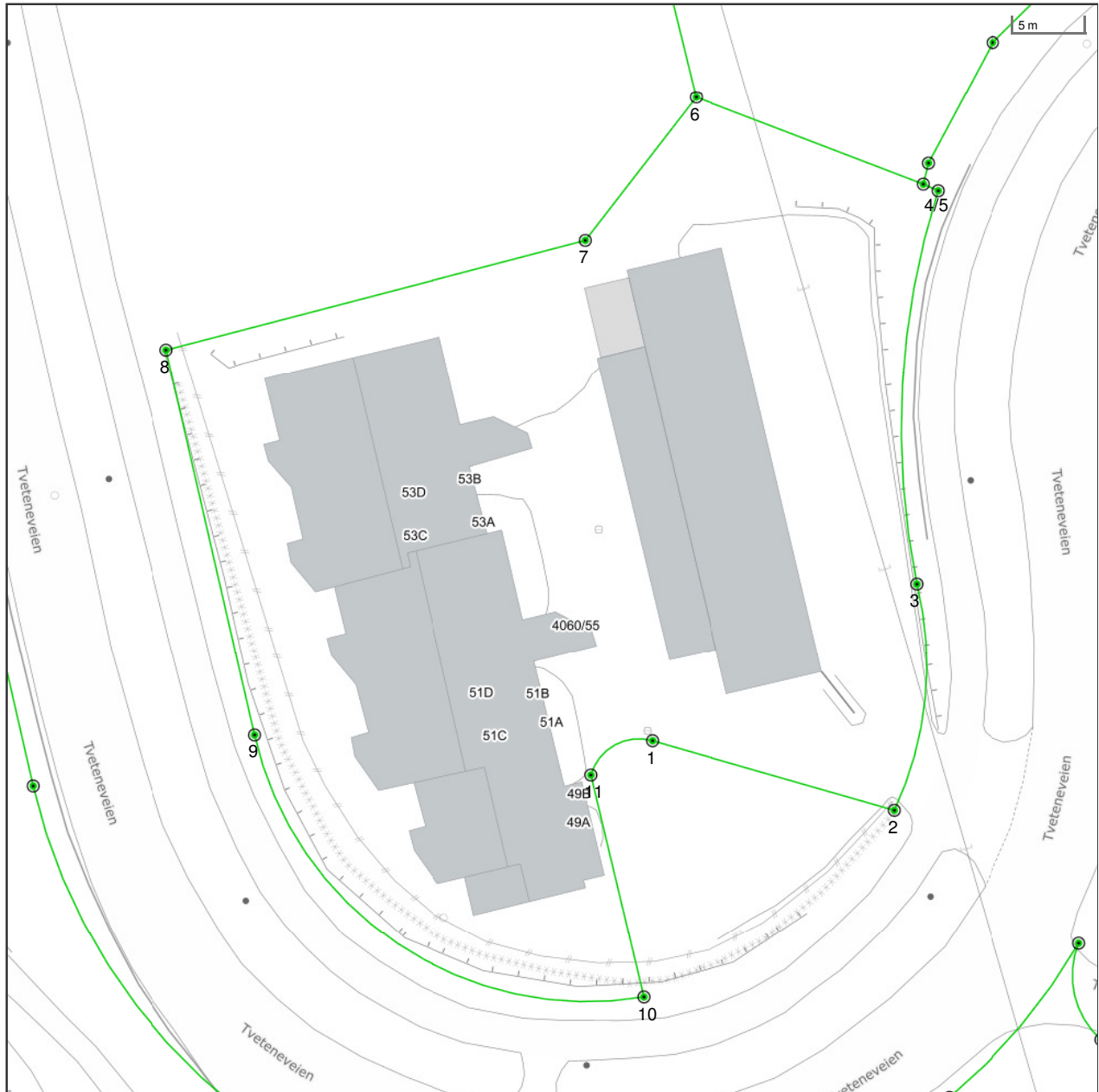


Oversiktskart for eiendom 3909 - 4060/55//



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.

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4060/55//



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

----- Eiendomsgromtvistet	----- Eiendomsgromlite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrommindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrommindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrommiddels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgromnøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgromuvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 199,90 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6544465,73	Øst 556820,76

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6544431,79	556813,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,51	3,46
2	6544427,16	556831,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,70	
3	6544443,1	556832,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,31	24,21
4	6544470,73	556833,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,95	54,81
5	6544471,18	556832,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,14	
6	6544477,06	556816,35	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,09	
7	6544466,88	556808,69	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,74	
8	6544458,74	556779,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,47	
9	6544431,78	556785,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,76	
10	6544413,76	556813,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,40	23,96
11	6544429,32	556809,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,06	



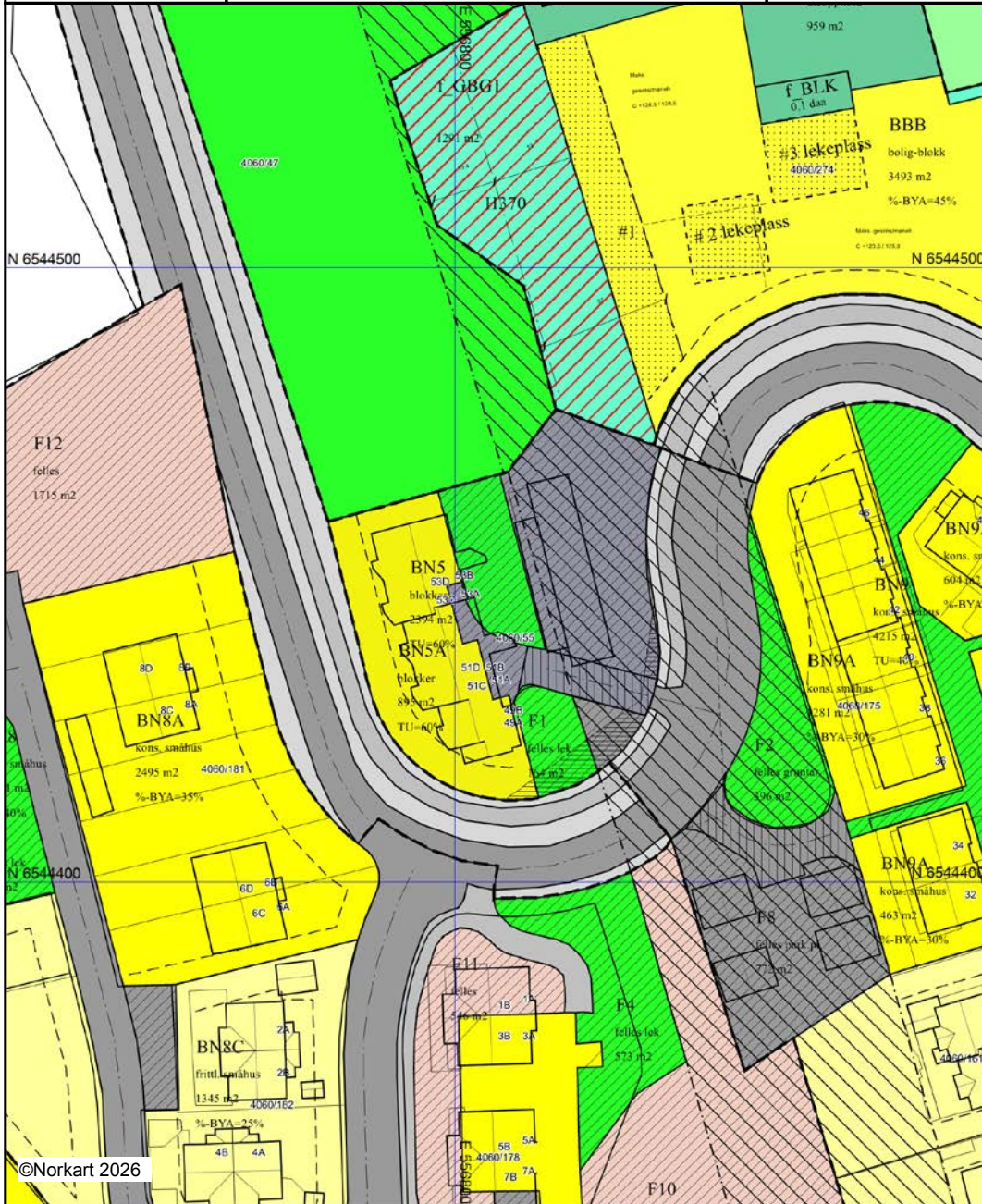
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4060/55
Adresse: Tveteneveien 53C
Dato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000


























































UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>		
	Frittliggende småhusbebyggelse	Abc Påskrift areal
	Konsentrert småhusbebyggelse	Abc Påskrift utnyttning
	Blokkbebyggelse	Abc Påskrift bredde
		Abc Påskrift plantilbehør
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (. Bygninger</i>		
	Kjøreveg	 Taksprang Bunn
	Annen veggrunn	 Bygning
	Gang-/sykkelveg	 Takkant
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, Friområder</i>		
		 Bygningsdelelinje
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo</i>		
		 Takoverbygg
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>		
	Privat veg	 Takoverbygg kant
	Frisiktsone ved veg	 Trapp inntil bygg, kant
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>		
	Felles avkjørsel	 Veranda
	Felles parkeringsplass	 Bygningslinje
	Felles lekeareal for barn	 Taksprang
	Felles gårds plass	 Mønelinje
	Felles grøntanlegg	
	Annet fellesareal for flere eiendommer	
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>		
	Bolig/Forretning	
	Forretning/Kontor/Industri	
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>		
	Grense for restriksjonsområde	
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>		
	Boligbebyggelse	
	Boligbebyggelse, blokker	
	Renovasjonsanlegg	
	Uteoppholdsarealer	
	Lekeplass	
	Nærmere angitte uteoppholdsarealer	
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		
	Veg	
	Gang- og sykkelveg	
	Annen veggrunn, grøntarea	
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>		
	Blågrønnstruktur	
	Friområde	
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper	
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</i>		
	Bestemmelseområde	
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>		
	Bestemmelsegrense	
	Regulerthøyde	
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Faresonegrense	
	Formålsgrense	
	Regulert tomtegrense	
	Byggegrense	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Avkjørsel	
Abc	Påskrift feltnavn	
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål	



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





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tveteneveien 53C
3265 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Berg

Telefon: 975 92 250
E-post: aleksander.berg@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