

aktiv.



Østbyveien 3, 3280 TJODALYNG

**Tjøllingtunet - Flott ny 3-roms
leilighet i 2. etasje -
Gjennomgående leilighet med 2
balkonger - Heis/Garasje**



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

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

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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



Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Prinsegata 2C

3256 Larvik

Tjøllingtunet - Flott ny 3-roms leilighet i 2. etasje - Gjennomgående leilighet med 2 balkonger

Leiligheten ligger i 2. etg. og inneh: Gang, 2 soverom, bad/wc/ vaskerom, bod/teknisk rom og stue/kjøkken. Leiligheten har 2 balkonger med gode solforhold. Balkongen ut for stue/kjøkken er innglasset. Parkeringsplass og sportsbod i felles parkeringskjeller. Leiligheten har en gjennomtenkt og god planløsning. På gulvene er det eikeparkett. Malte slette vegger i tidsriktige farger. Kjøkkenet er levert fra Drømmekjøkken med integrerte hvitevarer. Badet har fliser på gulv og vegger.

Tjøllingtunet har fin beliggenhet mellom Sandefjord og Larvik. Her er det kort vei til dagligvareforretning, skole, turområde og strender med bade- og båtliv.

Leiligheten er annonsert med totalpris for å vise fellesutgiftene dersom hele fellesgjelden er innfridd. Borettslaget har etablert IN-ordning, noe som innebærer at eier kan nedbetale hele eller deler av fellesgjelden to ganger i året. Leiligheten har i dag en fellesgjeld på 2.162.500,- hvor rentene betjenes over fellesutgiftene med kr 8.922,- pr måned. De reelle driftsutgiftene uten renter er opplyst å være kr 4.215,- pr måned. Det gjøres oppmerksom på at kjøper vil måtte inngå avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld) med borettslaget v/ forretningsfører Larvik boligbyggelag. Dersom avtale om IN ikke inngås vil leiligheten ha andel fellesgjeld kr. 2.162.500,- og totale månedlige felleskostander på kr. 13.137,-. Se nærmere informasjon under punkt som omhandler fellesgjeld i prospekt.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 490 000,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 6 390,-	Gnr./bnr.	Gnr. 1037, bnr. 19
Total ink omk.:	Kr 4 496 390,-	Andelsnr.:	13
Felleskostn.:	Kr 4 215,-	Oppdragsnr.:	1303260008
Selger:	Østbyveien 1 AS		
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	2023		
BRA-i/BRA Total	84/102 kvm		
Tomtstr.:	5353 kvm		
Soverom:	2		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	31
Nabolagsprofil	74
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 13 kvm

BRA totalt: 102 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 84 kvm Medregnet i BRA-i er gang, 2 soverom, bod, bad/wc/vaskerom, stue og kjøkken.

BRA-e: 5 kvm Bod i kjeller

BRA-b: 13 kvm

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm Åpen balkong mot tunet

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5353 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er eiet. Tomtens størrelse er totalt 5353 kvm.

Parkeringskjelleren er etablert som en anleggseiendom som eies av borettslaget og næringsseksjonen i et sameie. Uteområdene vil også eies av borettslaget i et sameie.

Tomten er pent opparbeidet med beplantning og plen. Asfaltert på områder for kjøring og adkomst til byggene.

Beliggenhet

Tjøllingtunet har en fin beliggenhet midt mellom Sandefjord og Larvik. Tjøllingvollen er et koselig tettsted beliggende i et åpent og vakkert kulturlandskap. Her er det kort vei til idrettsanlegg, skole, dagligvareforretning, turområde og strender med bade- og

båtliv. Her kan man nyte kveldsmaten i strandkanten på en helt vanlig hverdag. Det er god offentlig kommunikasjon til både Larvik og Sandefjord og bussholdeplass nær Tjøllingtunet.

Adkomst

Innkjøring til eiendommen fra Østbyveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Gang, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, bod/teknisk rom og stue med åpen løsning mot kjøkken. Leiligheten har 2 balkonger. Balkongen som vender inn mot tunet er åpen og har formiddagssol. Balkongen som vender mot vest er innglasset. Innglassingen består av skyvedører som enkelt kan åpnes opp.

Man har i tillegg parkeringsplass i felles parkeringskjeller og sportsbod i p-kjeller.

Standard

Leiligheten har gjennomtenkt og god planløsning. Her er det store luftige private balkonger med fint utsyn. Inne finner du lekre gulv med eikeparkett, og malte vegger, hvor det er lett å sette sitt eget preg og skape sin egen stil. Det åpne kjøkkenet er levert fra Drømmekjøkkenet, noe som borger for kvalitet, og hvitevarer er inkludert. Badet har fliser på både gulv og vegger, og det er levert veggmontert dusjarmatur og dusjvegger. Det leveres balansert ventilasjonsanlegg og vannbåren varme i gang, stue og kjøkken. På bad er det varmekabler. Under byggene er det parkering, hvor du enkelt tar heisen opp til leilighetsetasjen. Nyt en enklere hverdag på Tjøllingtunet.

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Parkering

Parkering i felles parkeringskjeller følger boligen

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0004919808

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Det leveres avtrekksvarmepumpe (Nibe) med balansert ventilasjon, oppvarming av forbruksvann og for oppvarming av vannboren gulvvarme i stue/ kjøkken og gang. Varmekabel på bad.

Energimerke

A

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.

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

2 162 500 (Andel av fellesgjeld)

6 652 500 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 000 (Andelskapital)

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))

6 390 (Omkostninger totalt)

15 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 658 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 667 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 670 590 (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 formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Medregnet i felleskostandene er: kommunale avgifter, kabelTV, internett, trappevask, snømåking, plenklipping, vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel, strøm i fellesarealer og avsetning til vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 215

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

29.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Leiligheten er annonsert med totalpris for å vise fellesutgiftene dersom hele fellesgjelden er innfridd. Borettslaget har etablert IN-ordning, noe som innebærer at eier kan nedbetale hele eller deler av fellesgjelden to ganger i året. Leiligheten har i dag

en fellesgjeld på 2.162.500,- hvor rentene betjenes over fellesutgiftene med kr 8.922,-

pr måned. De reelle driftsutgiftene uten renter er opplyst å være kr 4.215,- pr måned.

Dette inkluderer også TV/internett, kommunale avgifter og øvrige felles driftskostnader

i borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper vil måtte inngå avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld) med borettslaget v/ forretningsfører Larvik boligbyggelag. Dersom avtale om IN ikke inngås vil leiligheten ha andel fellesgjeld kr. 2.162.500,- og totale månedlige felleskostander på kr. 13.137,-. Fellesgjelden kan innfris/nedbetalles i

forbindelse med forfall på borettslagets lån – 2 ganger i året innen 1/1 og 1/7. Avtale om IN må være inngått senest 1 måned før låneforfall. Dette betyr at kjøper (avhengig av tidspunkt for overtagelse/inngått avtale om IN) vil måtte betale rentene av fellesgjelden frem til første mulige innfrielse av fellesgjelden.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 24809008254, Sparebanken Vestfold
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.01.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 148
Saldo per 29.01.2026: 32 987 500
Andel av saldo: 2 162 500
Første termin: 30.03.2023Neste avdrag: 30.03.2043 (siste termin 30.12.2062)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2043
utgjøre ca kr 5 326,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 25517744649, Sparebanken Vestfold
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.01.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 149
Saldo per 29.01.2026: 55 000 000
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.03.2044 (siste termin 30.03.2063)

Borettslaget har avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Nedbetaling kan
gjøres to ganger i året, hhv i juni og desember.
Gi beskjed til Labo innen 1.juni / 1.desember. Ved fastrente vil det ikke være anledning
til å nedbetale individuelt. Har borettslaget flere lån kan det være at ikke alle lånene er
omfattet av IN-avtalen. Ta kontakt med LABO for nærmere informasjon.

Ved innfrielse av fellesgjeld vil månedlige felleskostnader p.t. være kr. 4.215,-.

Andel fellesformue

Kr 14 818

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tjøllingtunet Borettslag

Organisasjonsnummer

928044297

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Tjøllingtunet BRL er et utbyggingsområde som skal utbygges over to byggetrinn. Eiendommen blir bygget ut med totalt 44 leiligheter og et næringslokale fordelt på fire bygningskropper. Første etappe vil bestå av to bygningskropper (Bygg A og B) med totalt 20 leiligheter og et næringslokale med ferdigstillelse januar 2023. Andre etappe består av 2 bygningskropper (Bygg C og D) med totalt 24 leiligheter med ferdigstillelse høsten 2023.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

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

Kjøper skal godkjennes av styret. 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.

Kjøper skal godkjennes av styret. 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.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper

aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Evt. dyrehold må søkes styret i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1037, bruksnummer 19 i Larvik kommune. Andelsnr. 13 i Tjøllingtunet
Borettslag med orgnr. 928044297

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/1037/19:

05.03.1890 - Dokumentnr: 900011 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:1037 Bnr:10

17.04.1991 - Dokumentnr: 2560 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0712 Gnr:1037 Bnr:183

Tilleggsareal til 1037/43

Areal 228,7 m2

23.06.2003 - Dokumentnr: 4388 - Målebrev

Veggrunn gnr 9303 bnr 2

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 1742 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:1037 Bnr:19

13.08.2018 - Dokumentnr: 1128784 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0712 Gnr:1037 Bnr:26

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0712 Gnr:1037 Bnr:43
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0712 Gnr:1037 Bnr:56
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0712 Gnr:1037 Bnr:139
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0712 Gnr:1037 Bnr:183

12.12.2018 - Dokumentnr: 1677258 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3909 Gnr:1037 Bnr:39
Vederlag: NOK 300 000
Omsetningstype: Annet

01.01.2020 - Dokumentnr: 12681 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:1037 Bnr:19

13.01.2023 - Dokumentnr: 44398 - Seksjonering

01.01.2024 - Dokumentnr: 806831 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:1037 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bygg A og B datert 24.01.2023.
I følge søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 20.01.23 oppgis følgende
gjensstående arbeider innenfor den delen det søkes midlertidig brukstillatelse for:
innredning av næringsseksjon i bygg A.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.01.2023.

Vei, vann og avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under kommunedelplanens arealdel med formål bolig og næring.
Kommunelelplan for 2020-2032 er under rullering. Eiendommen ligger under
reguleringsplan Østbyveien 1 vedtatt 19.06.2018. Eiendommen er regulert til bolig og
næring.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 13 500,- søk i eiendomsregister/elektronisk signering kr 350,- og visninger kr 2 300,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter eierskiftegebyr kr 6 725,- urådighet kr 545,- oppgjørshonorar kr 4

875,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

30.01.2026

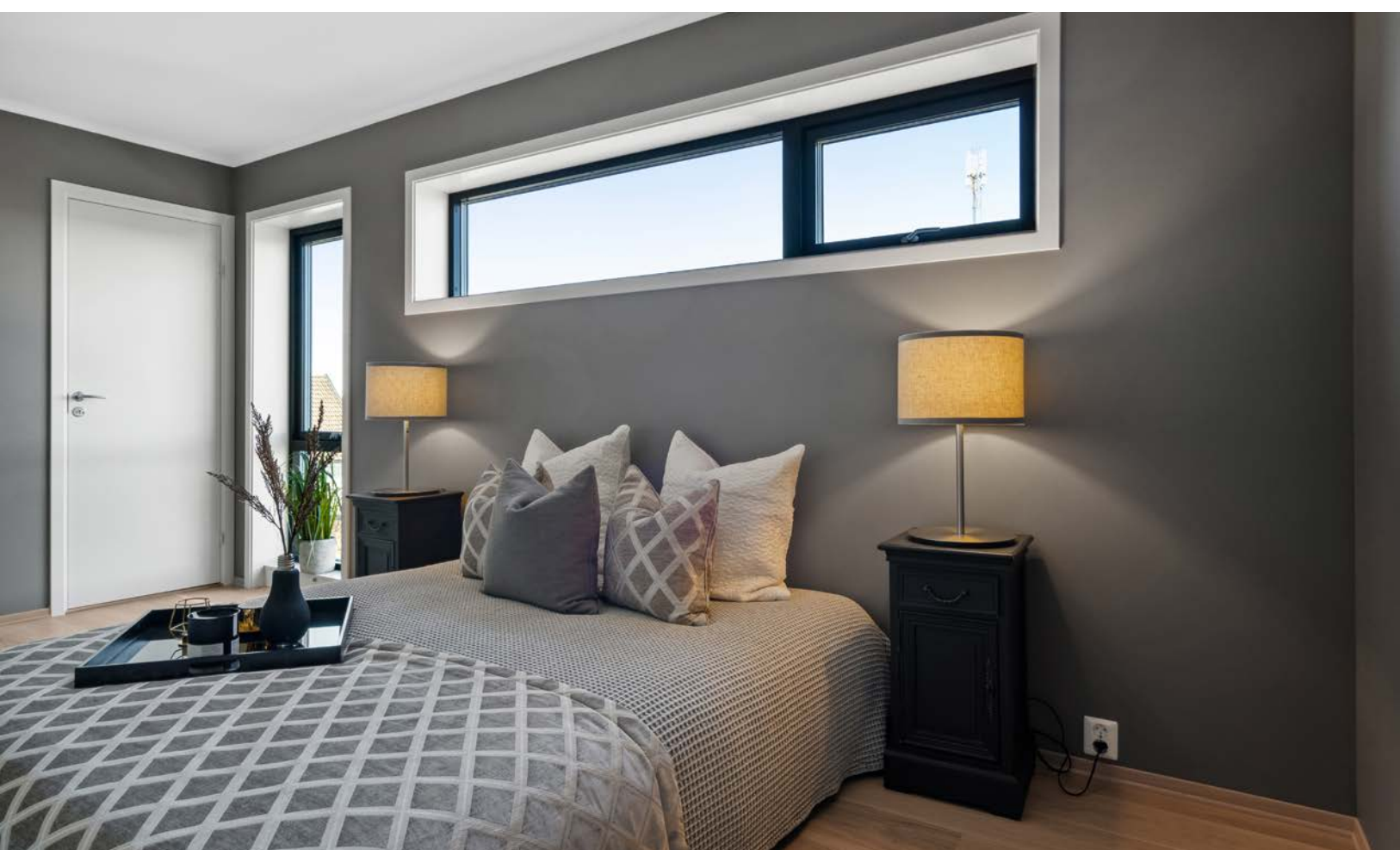














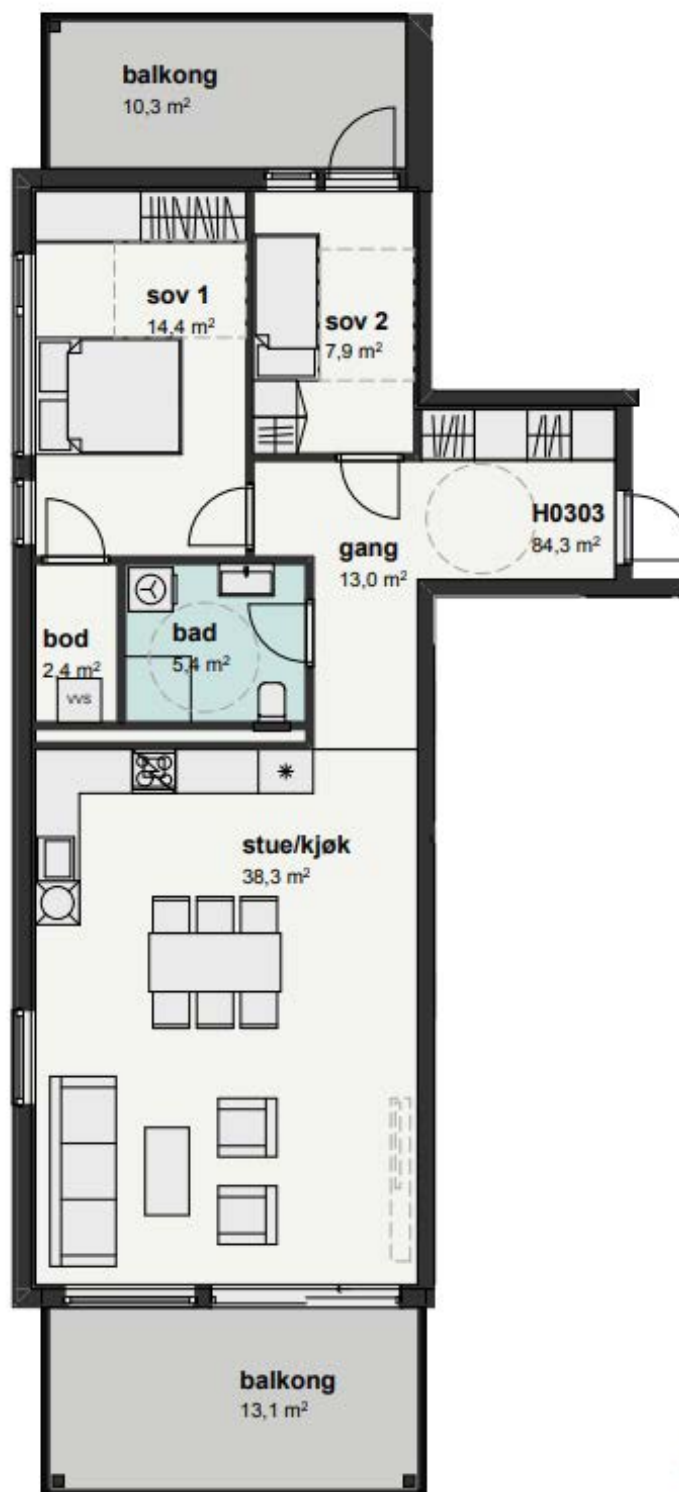










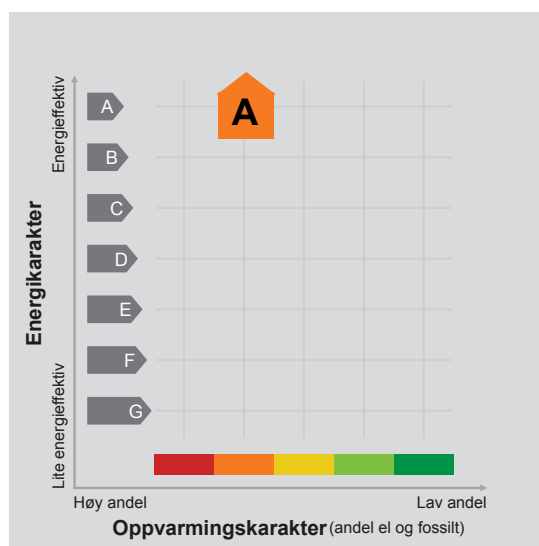


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

ENERGIATTEST

Adresse	Østbyveien 3
Postnummer	3280
Sted	TJODALYNG
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	1037
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300727781
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	aacf27d2-8c58-41d5-8207-8af9e9a1cf1c
Dato	01.11.2023
Innmeldt av	PETTER JOHAN MATHISEN



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

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

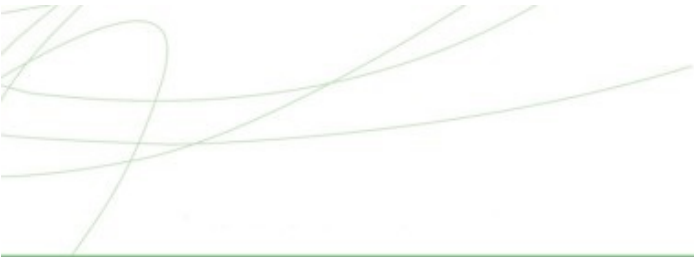
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

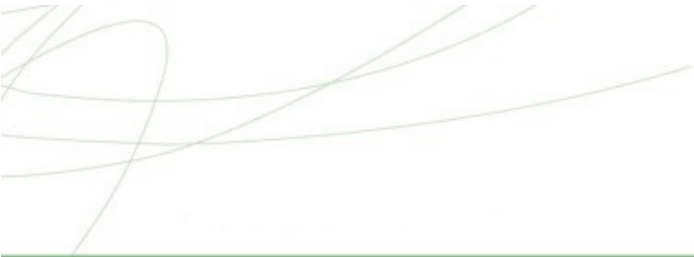
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Luft kort og effektivt**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

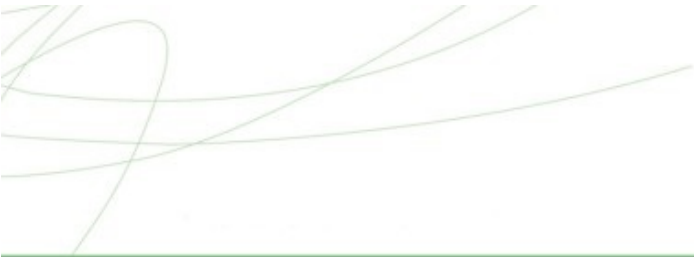
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Østbyveien 3
Postnummer: 3280
Sted: TJODALYNG
Kommune: Larvik
Bolignummer: H0203
Dato: 01.11.2023 9:37:59
Energi merkenummer: aacf27d2-8c58-41d5-8207-8af9e9a1cf1c

Kommunennummer: 3805
Gårdsnummer: 1037
Bruksnummer: 19
Seksjonsnummer: 14
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300727781

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Tjøllingtunet Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Tjøllingtunet Borettslag:

mandag 12.05.2025 17:00 på felleshuset

Til behandling:

- 1 Konstituering
 - 1.1 Tilstede
 - 1.2 Valg av møteleder
 - 1.3 Valg av møtetreferent
 - 1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder
 - 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten
- 2 Informasjon fra styret
- 3 Årsregnskap
- 4 Valg
 - 4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
 - 4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
 - 4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling
 - 4.4 Valg av valgkomité
- 5 Godtgjørelse til styret
- 6 Bofelleskap møter
- 7 Generalforsamling/ valgkomité
- 8 Norgesstrøm for fellesområder og elbilladere
- 9 EL-bil lading
- 10 Utvendig vindusvask
- 11 Bruk av felleshuset

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall stemmeberettigede tilstede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Bente Skåra Berg er på valg. Valg for 2 år.

Styremedlem Kristine Bergland Selander er på valg. Valg for 2 år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Heidi Mo er på valg. Valg for 1 år.

Det skal være 2 varamedlemmer i borettslaget så det skal velges 1 varamedlem til for 1 år.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.4 Valg av valgkomité

I valgkomiteen: Thomas Heinzer, Bente Eikeland og Per Härter.

5. Godtgjørelse til styret

6. Bofelleskap møter

Hei . Etter det jeg observerer og selv tenker så kan ønske meg fellesmøter for borettslaget 2 ganger i året Dele meninger og lande bofellesskapet på det beste . Mvh
Bente Eikeland

Forslag til vedtak: Felles møter

Styrets innstilling: Vi tar dette på generalforsamling.

7. Generalforsamling/ valgkomité

Av helsemessige grunner må jeg dessverre meddele styret at jeg ikke kan utføre den valgte oppgave som medlem av valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Styret bør oppnevne en person for å fylle komiteen. Beklager dette.

Styrets innstilling: Vi tar det på generalforsamlingen.

8. Norgesstrøm for fellesområder og elbilladere

Hva vil borettslaget gjøre ifht Norgesstrøm når den muligheten kommer 1.oktober. Som elbileier, så ønsker jeg å kunne få en rimeligere kW pris pr. time, enn 2 kr som den er idag, hvis mulig. Regner med at det er ønskelig for flere, også når det gjelder strømprisene for fellesområdene, som alle betaler for via driftsutgiftene.

Gidsken j. Bjørn

Forslag til vedtak: Om det ikke er sånn idag, så ønskes vedtak om at all strøm som er felles og el- ladere har lik avtale ift. strøm, hvis dette gjør at lading blir rimeligere enn nå.

Den ordningen vi har idag, hvor laderne ikke er koblet opp til hver enkelt, skal ikke forårsake dyrere priser fordi vi ikke selv kan styre hvilke tider vi lader på, utifra spotpris i eget abonnement.

Styrets innstilling: Vi tar dette på generalforsamling.

9. EL-bil lading

Spørsmål til styret: 1. Hvordan settes prisen per kWh? 2. Hvem sitter med overskuddet? 3. Hva skjer med prisen ved introduksjon av Norgespris eller makspris?

Sign. Inger Solli Guren, A401 Kåre Sandnes, B501 Thomas Heinzer D401

Styrets innstilling: Vi tar dette på generalforsamlingen.

10. Utvendig vindusvask

Utvendig vindus/fasadevask.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret innhente tilbud fra flere tilbydere av utvendig vindus/fasadevask. Avtalen skal omfatte alle leilighetene i borettslaget, samt inngangspartier og trappeavsatser i trappegangene. Spørsmål til styret angående nåværende beslutning(er) for utvendig vindus/fasadevask. 1. Hvordan har styret tenkt at vi skal kunne ivareta felles vedlikehold ved å overlate utvendig vask til den enkelte beboer? 2. På hvilket grunnlag besluttet styret å utelate utvendig vask av toppleilighetene?

Sign. Inger Solli Guren A401, Kåre Sandnes B501, Thomas Heinzer D401

Styrets innstilling: Vi tar dette på generalforsamling.

11. Bruk av felleshuset.

Bruk av felleshuset.

Forslag til vedtak: 2a. Bestemmelsen i nåværende «Instruks og vilkår for felleshuset», pkt. 5: «Dører og vinduer lukkes kl. 23.00» - utgår.
2b. Det tilføyes i nåværende «Instruks og vilkår for felleshuset», pkt. 5 følgende: «Den som skal leie felleshuset, på kveldstid, gir nabovarsel til alle beboere, minst 1 uke i forveien.» 2c. Bestemmelsen i «Instruks og vilkår for felleshuset», pkt. 8: «Styret har vedtatt at felleshuset IKKE SKAL LEIES UT ved høytider som: julaften nyttårsaften, påskeaften og 17.mai» går ut og erstattes med følgende: Ønsker styret eller en annen gruppering i borettslaget å ha et arrangement for alle beboere, på dagene: julaften, nyttårsaften, påskeaften eller 17.mai, må dette informeres om til alle beboere, minst 2 måneder før den aktuelle dagen. Er det ikke planer om felles-arrangement, kan enkelt beboere leie også disse dagene.

Sign. Inger Solli Guren, A401 Kåre Sandnes, B501 Thomas Heinzer D401

Styrets innstilling: Vi tar dette på generalforsamling.

Informasjon fra styret for året 2024 Tjøllingtunet Borettslag

Generelle opplysninger om Tjøllingtunet Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 44 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928044297.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Geir Rune Ohnstad
Styremedlem, Merete Jacobsen
Styremedlem, Aksel Kjærmann Jensen
Styremedlem, Bente Skaara Berg
Styremedlem, Kristine Bergland Selander
Varamedlem, Heidi Mo

Valgkomité

Valgkomité har bestått av: Thomas Heinzer, Bente Eikeland og Per Härter.

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: gei-oh@online.no eller telefon: 917 36 388.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt møter ved behov.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning

I 2024 har det blitt omsatt 3 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 08.04.2025
Styret i Tjøllingtunet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	495 753	230 028	495 753	575 261
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	79 508	278 324	4 000	59 000
Fradrag for påkostninger	0	-184 955 898	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	0	73 680 799	0	0
Innbetalt IN andelseiere	9 650 000	7 725 000	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-9 650 000	-7 725 000	0	0
Innbetalt borettsinnskudd	0	111 262 500	0	0
B. Årets endring disponible midler	79 508	265 725	4 000	59 000
C. Disponible midler	575 261	495 753	499 753	634 261

Resultatregnskap 2024 for Tjøllingtunet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 032 812	831 689	2 033 000	2 175 000
Innkrevde lånekostnader		5 315 234	2 230 394	6 413 000	5 037 000
Andre driftsinntekter	1	21 272	0	0	20 000
Sum inntekter		7 369 318	3 062 083	8 446 000	7 232 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	0	0	9 000	9 000
Styrehonorar		0	0	66 000	66 000
Revisjonshonorar		20 614	20 926	6 000	8 000
Forretningsførerhonorar		135 079	55 330	137 000	135 000
Kontingent LABO / NBBL		3 998	1 665	17 000	17 000
Vedlikehold	3	108 616	30 527	176 000	212 000
Kabel-tv og bredbånd		212 348	113 717	268 000	290 000
Forsikring		190 381	98 697	198 000	207 000
Kommunale avgifter	4	739 834	247 762	722 000	797 000
Eiendomsskatt		103 237	48 909	88 000	0
Energi og strøm		109 079	49 797	123 000	150 000
Andre driftskostnader	5	372 273	59 894	220 000	250 000
Sum kostnader		1 995 459	727 224	2 030 000	2 141 000
Driftsresultat		5 373 859	2 334 859	6 416 000	5 091 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		16 206	2 186	1 000	5 000
Rentekostnader		5 310 556	2 058 721	6 413 000	5 037 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-5 294 350	-2 056 535	-6 412 000	-5 032 000
Årsresultat		79 508	278 324	4 000	59 000

Balanse pr 31.12.24 for Tjøllingtunet Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	37 569 102	37 569 102
Bygninger	6	184 955 898	184 955 898
Sum anleggsmidler		222 525 000	222 525 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 561	230 050
Forskuddsbetalte kostnader		366 777	258 736
Fordringer ansatte		7 533	0
Andre fordringer		1 329	0
Sum fordringer		402 200	488 786
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		645 876	537 670
Sum bankinnskudd og kontanter		645 876	537 670
Sum omløpsmidler		1 048 076	1 026 455
SUM EIENDELER		223 573 076	223 551 455

Balanse pr 31.12.24 for Tjøllingtunet Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	220 000	220 000
Opptjent egenkapital	7	275 753	275 753
Årets resultat	7	79 508	0
Sum opptjent egenkapital		575 261	495 753
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	93 887 500	103 537 500
Gjeld til andelseiere (IN)	8	17 375 000	7 725 000
Borettsinnskudd	9	111 262 500	111 262 500
Sum langsiktig gjeld		222 525 000	222 525 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		32 688	36 243
Leverandørgjeld		413 680	249 668
Påløpte renter		26 441	244 791
Annen kortsiktig gjeld		6	0
Sum kortsiktig gjeld		472 815	530 702
Sum gjeld		222 997 815	223 055 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		223 573 076	223 551 455
Pantestillelser	10	222 525 000	222 525 000

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm elbil	21 272	0	0	20 000
Sum	21 272	0	0	20 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold og sevice heis	105 490	26 233
Vedlikehold garasjer/parkering	1 956	4 294
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	1 170	0
Sum	108 616	30 527

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renhold, evnt. matter	129 577	47 823
Drift ladestasjon elbil	2 205	4 200
Felleshus	126 003	0
Innkjøp av inventar og utstyr	1 027	8 455
Snørydding/sandstrøing	72 360	0
Juridisk rådgivning	4 375	0
Vakthold/alarm	12 591	10 150
Premie sikringsordning	6 885	0
Kostnader vedr. styrearbeid	1 140	0
Generalforsamling	800	0
Kurs for tillitsvalgte	12 500	0
Bank- og betalingsgebyr	2 339	1 277
Andre gebyrer og driftskostnader	471	-12 011
Sum	372 273	59 894

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2023
Tomt	37 569 102
Bygninger	184 955 898
Bokført verdi 31.12	222 525 000

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	220 000	220 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	275 753	-2 571
+/- Årets resultat	79 508	278 324
Sum egenkapital pr 31.12	575 261	495 753

Innskutt andelskapital består av 44 andeler pålydende kr. 5 000,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebanken Vestfold	Sparebanken Vestfold
Formål:	Oppføring etappe II	Oppføringslån
Lånenummer:	25517744649	24809008254
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	5.49 %	5.49 %
Betingelser:	Avdragsfritt til 1.jan 2044	Avdragsfritt til 1.jan 2043
Beregnet innfridd:	30.03.2063	30.12.2062
Opprinnelig lånebeløp:	63 575 000	47 687 500
Lånesaldo 01.01:	63 575 000	39 962 500
Avdrag i perioden:	6 000 000	3 650 000
Lånesaldo 31.12:	57 575 000	36 312 500
Saldo 5 år frem i tid:	57 575 000	36 312 500
Andelssaldo 01.01:	0	7 725 000
Innbetalt IN i perioden:	6 000 000	3 650 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	6 000 000	11 375 000
Sum pantegjeld for lån:	63 575 000	47 687 500

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24809008254	1	2 825 000	2 825 000
	1	2 700 000	2 700 000
	1	2 425 000	2 425 000
	1	2 400 000	2 400 000
	2	2 275 000	4 550 000
	1	2 225 000	2 225 000
	2	2 200 000	4 400 000
	1	2 162 500	2 162 500
	1	2 125 000	2 125 000
	2	2 000 000	4 000 000
	1	1 975 000	1 975 000
	1	1 775 000	1 775 000
	1	1 675 000	1 675 000
	1	600 000	600 000
	1	475 000	475 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25517744649	1	5 950 000	5 950 000
	1	4 575 000	4 575 000
	1	3 750 000	3 750 000
	1	2 750 000	2 750 000
	1	2 600 000	2 600 000
	1	2 575 000	2 575 000
	1	2 525 000	2 525 000
	1	2 500 000	2 500 000
	2	2 475 000	4 950 000
	4	2 425 000	9 700 000
	1	2 375 000	2 375 000

Langsiktig gjeld

	1	2 350 000	2 350 000
	1	2 325 000	2 325 000
	1	2 225 000	2 225 000
	1	2 200 000	2 200 000
	1	1 775 000	1 775 000
	1	1 650 000	1 650 000
	1	800 000	800 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 24809008254 har første avdrag 30.03.2043 med kr 252 239	1	2 825 000	6 541
	1	2 700 000	6 252
	1	2 425 000	5 615
	1	2 400 000	5 557
	2	2 275 000	5 268
	1	2 225 000	5 152
	2	2 200 000	5 094
	1	2 162 500	5 007
	1	2 125 000	4 920
	2	2 000 000	4 631
	1	1 975 000	4 573
	1	1 775 000	4 110
	1	1 675 000	3 878
	1	600 000	1 389
	1	475 000	1 100
Lån 25517744649 har første avdrag 30.03.2044 med kr 425 622	1	5 950 000	14 662
	1	4 575 000	11 274
	1	3 750 000	9 241
	1	2 750 000	6 776
	1	2 600 000	6 407
	1	2 575 000	6 345
	1	2 525 000	6 222
	1	2 500 000	6 160
	2	2 475 000	6 099
	4	2 425 000	5 976
	1	2 375 000	5 852
	1	2 350 000	5 791
	1	2 325 000	5 729
	1	2 225 000	5 483
	1	2 200 000	5 421
	1	1 775 000	4 374
	1	1 650 000	4 066
	1	800 000	1 971

Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	111 262 500	111 262 500
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	111 262 500	111 262 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 222 525 000,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 222 525 000,-.

Resultat og balanse med noter for Tjøllingtunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tjøllingtunet Borettslag

Styreleder	Geir Rune Ohnstad (sign.)	16.04.2025
Styremedlem	Bente Skaara Berg (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Merete Jacobsen (sign.)	16.04.2025
Styremedlem	Kristine Bergland Selander (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Aksel Kjærmann Jensen (sign.)	09.04.2025



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

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

Til generalforsamlingen i Tjøllingtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: KWGC8-0A4YR-6H5PZ-HVINGA-WMBRX-GT5PC



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 81.166.xxx.xxx

2025-04-17 07:00:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KWGC8-0A4YR-6H5PZ-HVINGA-WMBRY-GT5PC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

VEDTEKTER

for

Tjøllingtunet borettslag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 4. oktober 2021, sist endret 03.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og hva borettslaget omfatter

(1) Tjøllingtunet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett (boret) til egen bolig i lagets eiendom gnr.1037, bnr.19 og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget består av 44 andeler. Hver andel har bruksrett til medfølgende parkeringsplass(er) og bod i garasjekjeller. Tilknyttede parkeringsplasser og boder medfølger ved salg av andelen.

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 5 000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) Nekter 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) Alle installasjoner på borettslagets bygninger krever forhåndssøknad til - og godkjenning fra styret, slik som oppsetting av markise, parabolantenne o.l.
- (5) Bygningsmessige tiltak på eiendommen skal ikke gjennomføres uten etter godkjenning fra styret. Tiltak som nevnt i pkt. 8-3 (2) nr. 1 krever i tillegg samtykke fra generalforsamlingen.
- (6) 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.
- (7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret likevel samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Den enkelte andelseier har full vedlikeholdsplikt for all innglassing i tilknytning til sin terrasse, herunder løpende vedlikehold, reparasjoner og utskifting.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) 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.

Borettslaget er ansvarlig for at heisanlegg som er i bruk er sikkerhetsmessig forsvarlig, og at innestengte personer får hjelp ved driftsstans el. jf. plan- og bygningsloven § 29-9. Hvis adkomsten til heisens etasjedører, apparatskap/utstyr for nødbetjening går gjennom boligen, plikter eier(e) av boligen å sikre adkomst for vaktelskap el. til enhver tid (24 timer i døgnet). Atkomst sikres gjennom nøkkel til enheten som er tilgjengelig for heisens tilsynsperson, alarm- /vaktelskap, ettersynsfirma, kontrollorgan og lignende. Borettslagets styre og eier(e) av berørte boligen(e) plikter å sette seg inn i rutine for adkomst til apparatskap/utstyr for nødbetjening, jf. heisens FDV dokumentasjon.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer, fortrinnsvis 1 fra hver av blokkene, da med lik deling mann/kvinne med 2 varamedlemmer. Vara deltar på møter og kan være med å diskutere, men har ikke stemmerett, hvis de ikke er stedfortreder for styremedlem som har meldt forfall.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt. 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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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 6. juni 2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tjøllingtunet Borettslag mandag 12.05.2025 kl. 17:00 - felleshuset.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Vedtak:

Antall tilstede: 38 (37 fra sak 6)
Antall stemmeberettigede tilstede: 27 (26 fra sak 6)
Antall fullmakter: 2
Totalt antall stemmeberettigede: 29 (28 fra sak 6)

Fra Labo: Janne Balberg Kvisvik

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Gidsken Bjørn og Solveig Sørensen

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom ifølgende merknader til innkallingen og sakslisten:

- det er ønskelig at styret har forslag/kommentarer til innkomne saker og at dette fremkommer av innkallingen.
- i sak 7 mangler opplysninger om hvem som har trukket seg fra valgkomiteen. Det ble opplyst at dette gjelder Per Härter.

Generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

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

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Bente Skåra Berg er på valg. Valg for 2 år.
Styremedlem Kristine Bergland Selander er på valg. Valg for 2 år.

Vedtak:

Til styremedlem ble valgt:

- Thomas Heinzer for 2 år
- Rolf Larsen for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Heidi Mo er på valg. Valg for 1 år.
Det skal være 2 varamedlemmer i borettslaget så det skal velges 1 varamedlem til for 1 år.

Vedtak:

Til varamedlem ble valgt:

- Inger Solli Guren for 1 år
- Kåre Sandnes for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Rolf Larsen ble valgt, med Thomas Heinzer som vara.

4.4 Valg av valgkomité

I valgkomiteen: Thomas Heinzer, Bente Eikeland og Per Härter.

Vedtak:

Til valgkomiteen ble valgt:

- Bente Eikeland for 1 år
- Solveig Sørensen for 1 år
- Inger Marie Heinzer for 1 år

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. 95 000,- i honorar fordelt som følger:

- Geir Rune 50 000,-
- Aksel 10 000,-
- Bente 10 000,-
- Kristine 10 000,-
- Merete 5 000,-
- Heidi 10 000,-

6. Bofelleskap møter

Hei . Etter det jeg observerer og selv tenker så kan ønske meg fellesmøter for borettslaget 2 ganger i året Dele meninger og lande bofelleskapet på det beste . Mvh Bente Eikeland

Vedtak:

Det er ønskelig med beboermøter to ganger i året. Et beboermøte er et informasjonsmøte, og ikke et møte for vedtak.

Styret tar dette til orientering og ser nærmere på hvordan dette kan organiseres.

7. Generalforsamling/ valgkomité

Av helsemessige grunner må jeg dessverre meddele styret at jeg ikke kan utføre den valgte oppgave som medlem av valgkomiteen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

8. Norgesstrøm for fellesområder og elbilladere

Hva vil borettslaget gjøre ifht Norgesstrøm når den muligheten kommer 1.oktober. Som elbileier, så ønsker jeg å kunne få en rimeligere kW pris pr. time, enn 2 kr som den er idag, hvis mulig. Regner med at det er ønskelig for flere, også når det gjelder strømprisene for fellesområdene, som alle betaler for via driftsutgiftene.

Gidsken j. Bjørn

Vedtak:

Det ble orientert om løsningen.

9. EL-bil lading

Spørsmål til styret: 1. Hvordan settes prisen per kWh? 2. Hvem sitter med overskuddet? 3. Hva skjer med prisen ved introduksjon av Norgespris eller makspris?

Sign. Inger Solli Guren, A401 Kåre Sandnes, B501 Thomas Heinzer D401

Vedtak:

Det ble informert om følgende:

1. Hvordan settes prisen per kWh?

Prisen som betales skal være en snittpris. Med dagens løsning er prisen lik uavhengig av når man lader. Om det kan gjøres endringer beror på leverandør av løsningen og hva de på sikt kan tilby.

2. Hvem sitter med overskuddet?

Det er ikke noe overskudd. Brukerne av ladeanlegget betaler for den strømmen som brukes. I tillegg er det en fastpris som går til leverandør.

3. Hva skjer med prisen ved introduksjon av Norgespris eller makspris?

Dette er enn så lenge usikkert, men prisen som betales for ladingen skal gjenspeile de reelle strømkostnadene.

10. Utvendig vindusvask

Utvendig vindus/fasadevask - tre forslag ble fremmet:

1. saken utsettes
2. hver andelseier har selv ansvar for vasking av egne vinduer/utside glassverandaer/-rekkverk
3. borettslaget sørger for utvendig vask - omfanget avklares i endelig vedtak hvis det blir flertall for dette alternativet

Det ble først stemt over forslag om utsettelse. Forslaget falt med 5 stemmer for, 23 stemmer mot.

Deretter ble det stemt over de to andre alternativene, enten at andelseierne selv skal ha ansvar for vindusvask eller at borettslaget skal ta ansvaret.

Forslagene fikk 14 stemmer hver. I henhold til vedtektene pkt. 9-7 (3) avgjøres saken ved loddtrekning ved stemmelikhet.

Etter loddtrekning ble forslag nr. 2 vedtatt.

Vedtak:

Hver andelseier har selv ansvar for vasking av egne vinduer/utside glassverandaer/-rekkverk

11. Bruk av felleshuset.

Bruk av felleshuset.

Vedtak:

Følgende ble vedtatt med 18 stemmer for, 10 stemmer mot:

2a. Bestemmelsen i nåværende «Instruks og vilkår for felleshuset», pkt. 5: «Dører og vinduer lukkes kl. 23.00» - utgår.

2b. Det tilføyes i nåværende «Instruks og vilkår for felleshuset», pkt. 5 følgende: «Den som skal leie felleshuset, på kveldstid, gir nabovarsel til alle beboere, minst 1 uke i forveien.»

2c. Bestemmelsen i «Instruks og vilkår for felleshuset», pkt. 8: «Styret har vedtatt at felleshuset IKKE SKAL LEIES UT ved høytider som: julaften nyttårsaften, påskeaften og 17.mai» går ut og erstattes med følgende: Ønsker styret eller en annen gruppering i borettslaget å ha et arrangement for alle beboere, på dagene: julaften, nyttårsaften, påskeaften eller 17.mai, må dette informeres om til alle beboere, minst 2 måneder før den aktuelle dagen. Er det ikke planer om felles-arrangement, kan enkelt beboere leie også disse dagene.

Møtet hevet kl. 20.45

Protokoll for Tjøllingtunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	13.05.2025
Sekretær	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Gidsken Johanne Bjørn (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Solveig Nikoline Sørensen (sign.)	14.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Tjøllingtunet Borettslag torsdag 04.09.2025 kl. 18:00 - felleshuset.

Til stede: 28

Fullmakter: 5

Antall stemmeberettigede: 26

Fra LABO: Janne Balberg Kvisvik

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møteleder velges.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

1.2 Valg av møtereferent

Møtereferent velges.

Vedtak:

Som møtereferent ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

1.3 Valg av to å signere protokollen

To velges til å signere protokollen.

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Solveig Sørensen og Karin Wik

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Møtet lovlig satt.

2. Valg av styre

• Styreleder

Styreleder Geir Rune Ohnstad har solgt sin andel i borettslaget og har derfor bedt om å få fratre som styreleder.

Det skal derfor velges ny styreleder. Det foreslås at ny styreleder velges for 2 år, dvs. fram til ordinær generalforsamling i 2027.

• Evt.styremedlem

Dersom et av dagens styremedlemmer velges som styreleder skal det velges nytt

styremedlem.

Det foreslås at nytt styremedlem velges for 2 år, dvs. fram til ordinær generalforsamling i 2027

- Evt.varamedlem

Dersom en av dagens varamedlemmer velges som styreleder/styremedlem, skal det velges nytt varamedlem. Varamedlem velges for 1 år, dvs. fram til ordinær generalforsamling i 2026.

Vedtak:

Som styreleder ble valgt: Rolf Larsen for 2 år (valgt med 14 stemmer)

Som styremedlem ble valgt: Inger Solli Guren for 2 år (valgt med 17 stemmer)

Som varamedlem ble valgt: Tor Erik Rosenblad for 1 år

Møtet hevet kl. 18.30

Protokoll ekstraordinært møte for Tjøllingtunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	05.09.2025
Sekretær	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	05.09.2025
Protokollvitne	Solveig Nikoline Sørensen (sign.)	06.09.2025
Protokollvitne	Karin Wik (sign.)	06.09.2025

Nabolagsprofil

Østbyveien 3 - Nabolaget Tjøllingvollen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tjøllingvollen Linje 01, 04	2 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	11 min 6.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Tjodalung skole (1-10 kl.) 482 elever, 29 klasser	3 min 0.2 km
Valby skole (1-7 kl.) 152 elever, 11 klasser	5 min 2.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	8 min 5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 12.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

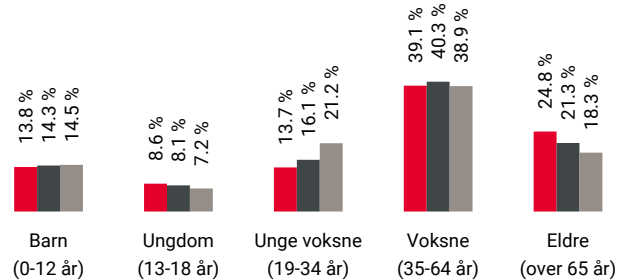
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjøllingvollen	1 415	649
Lauve/Viksjord	2 492	1 113
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjølling barnehage (0-5 år) 86 barn	16 min 1.5 km
Guriskogen barnehage (0-5 år) 73 barn	4 min 2.3 km
Gjerstad Natur- og gårdsbarnehage (0-5... 30 barn	4 min 2.8 km

Dagligvare

Coop Extra Tjølling	2 min
Coop Prix Tjølling Post i butikk, PostNord	21 min 2 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 89/100



Gateparkering

Lett 84/100

Sport

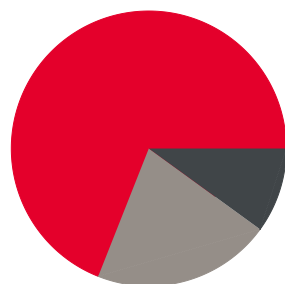
⚽ Tjodalyng barne- og ungdomsskole 3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

⚽ Tingveien Balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🚴 SKY Fitness Tjølling 14 min 🚶

🚴 Family Sports Club Torstrand 8 min 🚗

Boligmasse



■ 69% enebolig
■ 10% rekkehus
■ 21% annet

Varer/Tjenester



AMFI Larvik

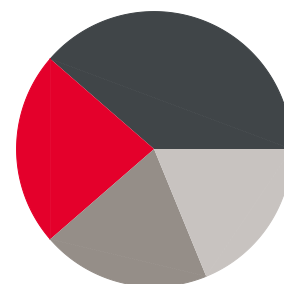
12 min 🚗



Vitusapotek Øya

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



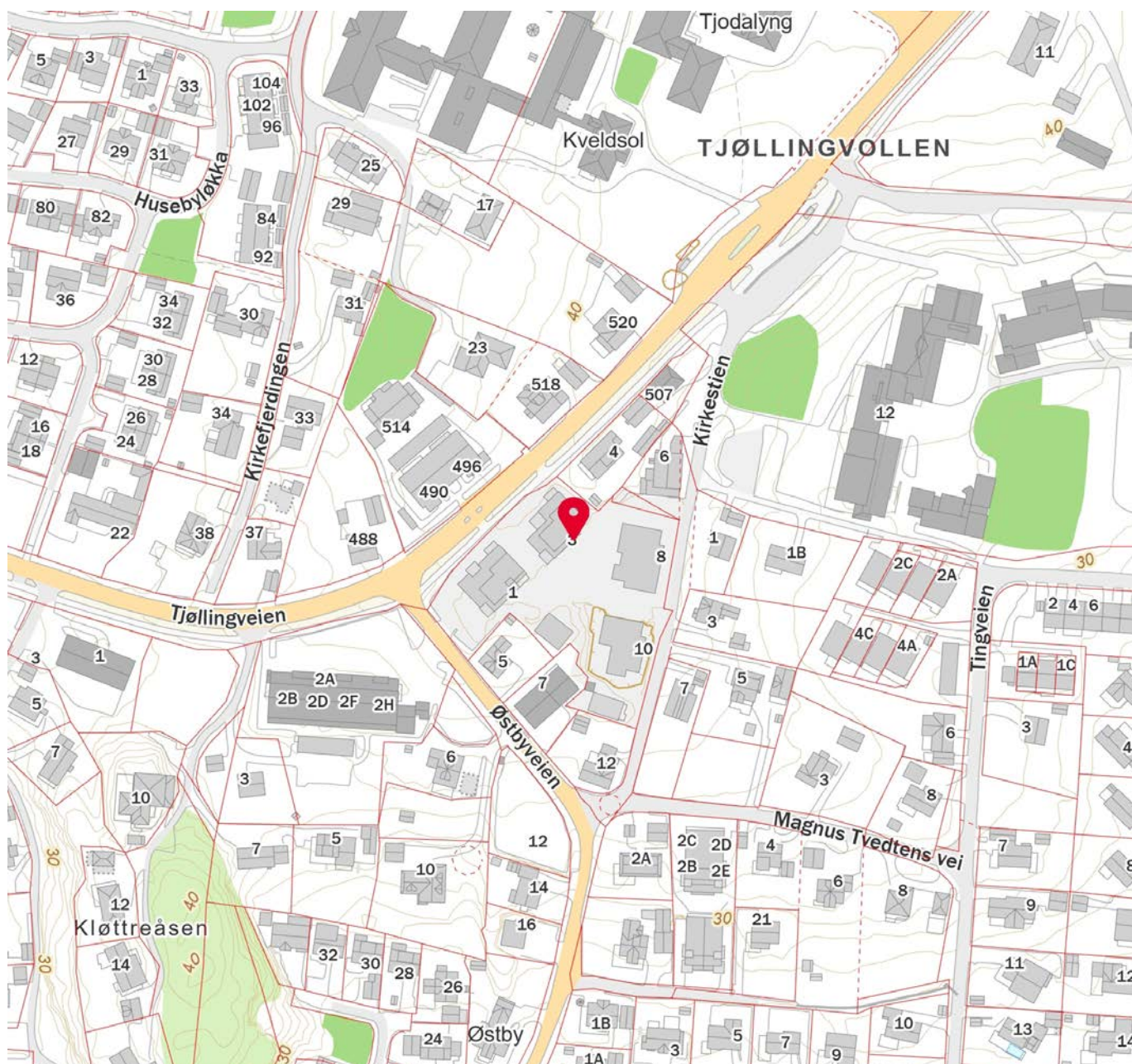
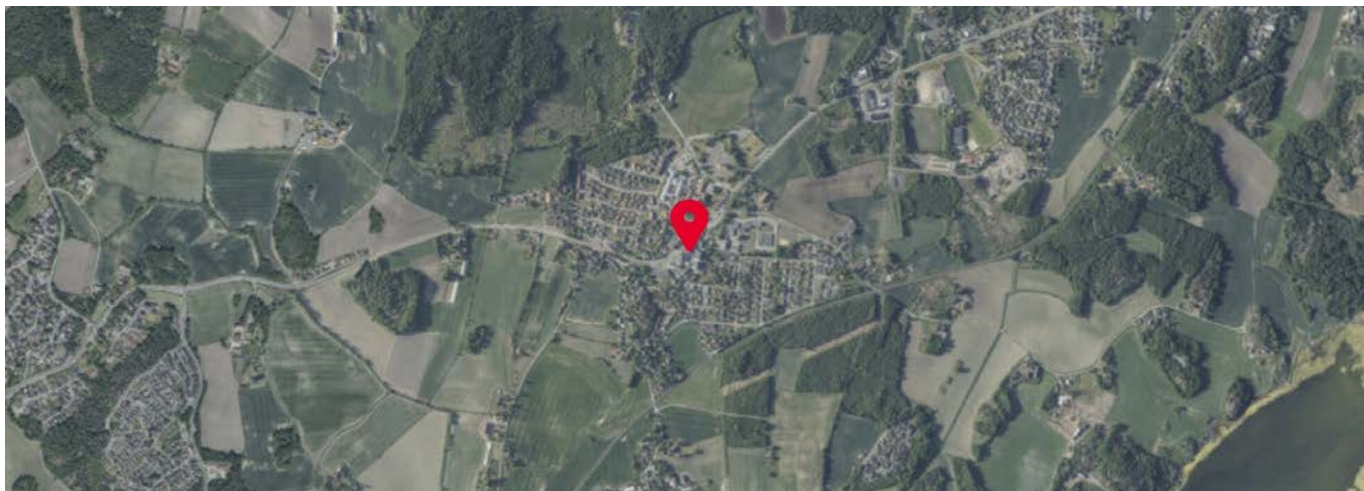
0%

43%

■ Tjøllingvollen
■ Lauve/Viksjord
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 landbrukseiendom, 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.



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: Østbyveien 3
3280 TJODALYNG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre