

aktiv.



Thor Heyerdahls gate 8, 3259 LARVIK

**Tagtvedt - Romslig og flott 4 roms leilighet i 3.etasje med solrik innglasset veranda.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

**Lars Erik Nordrum**

**Mobil** 478 92 666

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

**Aktiv Eiendomsmegling Larvik**

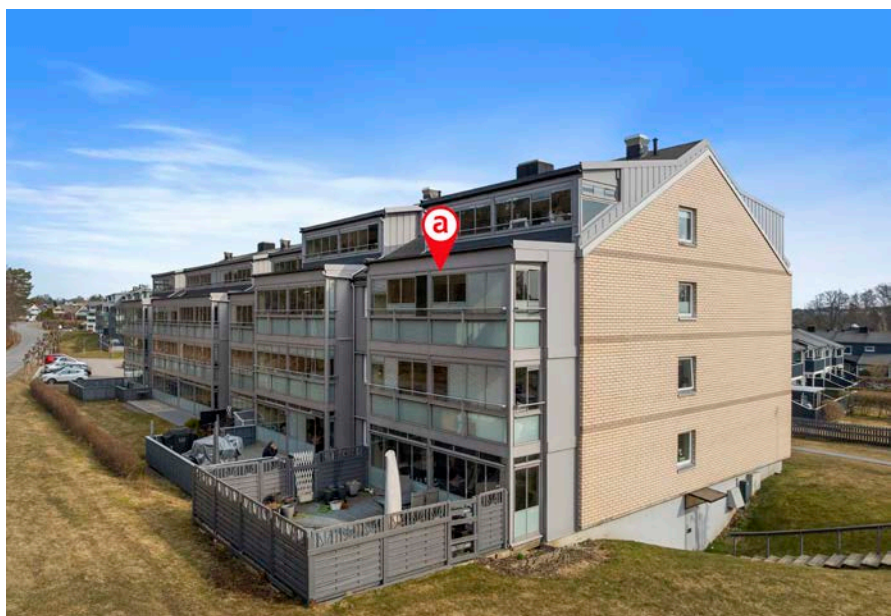
Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 390 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 406 055,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 797 405,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 193,-  
**Selger:** Erik Lindh

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1980  
**BRA-i/BRA Total** 105/122 kvm  
**Tomtstr.:** 12820 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3020, bnr. 2204  
**Andelsnr.:** 13  
**Oppdragsnr.:** 1303250038

# Tagtvedt - Romslig og flott 4 roms leilighet i 3.etasje med solrik innglasset veranda.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	70
Energiattest .....	75
Nabolagsprofil .....	118
Budskjema .....	127

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 105 m<sup>2</sup>

BRA - b: 17 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 122 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 105 m<sup>2</sup> Entré/gang, Toalettrom, Soverom, Bod, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom, Stue/kjøkken

BRA-b: 17 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

### Ikke målbare arealer

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m<sup>2</sup>.

#### 3. ETG:

Entre/gang: 15,3

Toalettrom: 2,1

Soverom 1: 10,8

Soverom 2: 7,7

Soverom 3: 7,5

Bod: 6,1 (s-rom)

Bad: 3,4

Vaskerom: 4,1  
Stue/kjøkken: 43,5  
Innebygd balkong: 16,6 (s-rom)

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

12820 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er fellesareal for beboerne, og pent opparbeidet med plen, benker, lekestativer og parkering. Tomten er solrik.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i 3.etasje i stille og rolige omgivelser på Tagtvedt. Det er kort vei til barnehage, skoler, idrettsanlegg, kjøpsenter, dagligvarebutikker, offentlig transport, fine turområder i Vestmarka og langs Lågen. Fra Tagtvedt til Larvik sentrum er det ca 2,5 km.

### **Adkomst**

Eiendommen har bl.a. innkjøring fra Yttersøveien og inn til Thor Heyerdahls gate. Det er muligheter for parkering på felles parkeringsområde. Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av boligblokker, rekkehus og noe småhusbebyggelse.

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

Byskogen barnehage (0-5 år) - 141 barn - 0.5 km  
Gapatrosten barnehage (0-5 år) - 63 barn - 0.6 km  
Borgejordet barnehage (0-5 år) - 71 barn - 1.3 km

### **Skolekrets**

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) - 507 elever, 37 klasser - 1.9 km  
Fagerli skole (1-7 kl.) - 604 elever, 30 klasser - 1.9 km  
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) - 388 elever, 24 klasser - 1.1 km  
Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 1.4 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Tagtvedt 1 2 - Linje 210 - 0.1 km  
Tog: Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 - 2.5 km  
Fly: Sandefjord lufthavn Torp 19 min

## **Bygningssakkyndig**

Contact AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Bygget er oppført i betong, teglstein og trekonstruksjoner.

Takkonstruksjon og takteking er ukjent.

## **Innhold**

Leiligheten ligger i 3.etasje og har følgende innhold: Gang/hall, 3 soverom, bod, vaskerom, bad, toalettrom, kjøkken og stue med utgang til solrik innglasset veranda.

## **Standard**

Innholdsrik og fin leilighet i 3.etasje med stor innglasset veranda. Leiligheten holder gjennomgående lyse og tidriktige farger. På gulvene er det benyttet laminat og belegg, mens det på veggene er malt panel og tapet. Badet er flislagt på gulv og vegger. Kjøkkenet ligger i forbindelse med stuen, og er lyst og trivelig med godt med benkeplass og skapplass. Fra den romslige stuen er det utgang til stor solrik og innglasset veranda. Vaskerommet har fått TG 3 i tilstandsrapporten på grunn av alder ( eldre enn 1997 ), men er fullt velfungerende idag iflg.selger. Ingen fremtidige garantier kan gis. Det er utført både vvs sjekk og el-sjekk i 2023 ( ligger vedlagt )

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

2023 - Montert calling anlegg

2015 - Pusset opp noen innvendige overflater

2015 - Nye innerdører

2015 - Nytt dusjkabinett

2015 - Pusset opp noen overflater og montert ny benkeplate, stekeovn og induksjonstopp på kjøkken

2015 - En del nytt el-opplegg

2013 - Noen nye vinduer

2007 - Nytt vindu på kjøkken

2006 - Ny vv-tank

\* Nyere ytterdør til entre

\* Pusset opp toalettrom

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

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Betongelementer som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom

3 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

3 Etasje > Vaskerom

Generell, TG3

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang. Det er av eldre dato/byggeår. Gulv: Belegg og platheller Varme i gulv: Nei Fall på gulv mot sluk: Fall mot vv-tank og lokalt fall v/sluk 1:100 fall på gulv i rommet: Nei Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Oppkant v/dør, ukjent ihht. membran Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: Ukjent Vegger: Malte flater Himling: Malte flater Downlights: Nei Av installasjoner finnes vask, skap, opplegg for vaskemaskin og vv-tank. Det ble observert belegg i sluk. Det er mekanisk avtrekk (styres fra kjøkken) og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Spesialrom

3 Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG3

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre. Det er pusset opp i nyere tid. Gulv: Laminat  
Varme i gulv: Nei Vegger: Malte flater Himling: Malte flater Downlights: Ja Av  
installasjoner finnes toalett og innredning/vask. Det er ikke avtrekk i rommet, det er  
ikke tilluft v/dør. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør, TG2

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon, TG2



Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG2

El-skap: Plassering: Felles gang 3 etg. Alder: Ukjent

Merkede kurser: Ja Automat sikringer: Ja Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 50A Målernummer: Se bilde Varmekabler: Bad

Downlights: På toalettrom

El-opplegg: Er av forskjellig alder

Selger opplyser at det er lagt inn ny el-stikk på vaskerom i 2015

El-kontroll: Ukjent TG2 settes pga: Ukjent om det foreligger samsvarserklæring

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i felleskostnader. Leverandør er Telenor.

### **Parkering**

Mulighet for leie av parkeringsplass via borettslaget ( kr 150,- pr.mnd ). Ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget.

### **Solforhold**

Solrik innglasset veranda og solrike fellesområder.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

**Polisnummer**

SP0000562025

**Radonmåling**

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

**Diverse**

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

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarming skjer ved hjelp av:

- Panelovner
- Varmekabler i badromsgulv

Borettslaget har gitt tillatelse til montering av varmepumper. Se vedlagte ordensregler pkt.11

**Info strømforbruk**

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.

#### **Energikarakter**

F

#### **Energifarge**

Rød

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 2 390 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 819 172

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 276 688

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Forsikring, kommunale-avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, Tv og internett, plenklipp, snøbrøyting, vask av ganger, forretningsfører og annen drift og vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 193

**Andel Fellesgjeld**

Kr 406 055

**Fellesgjeld pr. dato**

01.04.2025

**Andel fellesformue**

Kr 18 208

**Andel fellesformue dato**

01.04.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Tagtvedt 1 Borettslag

**Organisasjonsnummer**

953132982

**Andelsnummer**

13

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107001029, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 01.04.2025: 5.45% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 229  
Saldo per 01.04.2025: 24 089 840  
Andel av saldo: 376 031  
Første termin/første avdrag: 31.05.2014 ( siste termin 30.04.2044 )Lånenummer:  
26017555900, Skagerrak Sparebank  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 01.04.2025: 5.45% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 19  
Saldo per 01.04.2025: 1 923 463  
Andel av saldo: 30 024  
Første termin/første avdrag: 27.12.2024 ( siste termin 27.06.2034 )

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

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er torsdag kl. 15.00 uken etter annonsering. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Se pkt. 10 i ordensreglene.

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget, under forutsetning av at andelseier før anskaffelsen aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Aksept bekreftes av andelseier ved dennes signatur på reglene, som fåes hos styrets leder eller øvrige styremedlemmer. Etter andelshavers signatur leveres dokumentet til en av de foran nevnte personer. I tillegg er følgende en forutsetning for dyrehold:

I blokkene: Hvis noen nabo i andelshavers oppgang ikke kan ha dyre i sin nærhet p.g.a allergi eller sterk frykt, kan andelshaver ikke anskaffe husdyr. Før anskaffelse av husdyr skal andelshaver kontakte alle beboerne i sin oppgang og klargjøre dette.

I rekkehusene: Hvis en nabo i samme husrekke ikke kan ha dyr i sin nærhet p.g.a sterk frykt, kan andelshaver ikke anskaffe husdyr. Før anskaffelsen av husdyr skal andelshaver kontakte alle beboerne i samme

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant 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 eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader i henhold til borettslagsloven. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp.)

Kjøper må være eller bli medlem i Larvik Boligbyggelag.

Kjøper plikter å rette seg etter borettslagets vedtekter og husordensregler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Larvik Boligbyggelag;

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 2204 i Larvik kommune.Andelsnr. 13 i Tagtvedt 1  
Borettslag med orgnr. 953132982

### **Offentligrettslig pålegg**

Ingen kjente offentlige pålegg.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3909/3020/2204:

20.09.1993 - Dokumentnr: 6088 - Rettighet

Rettighetshaver: Tronds Lyd Og Bilde Ans

Org.nr: 952 972 235

LEIEAVTALE

Kjellerlokale ca 20m<sup>2</sup>

Leietid fram til år 2010

Bestemmelse om forlengelse

Leie kr 150 pr md

Bestemmelse om regulering av leien

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1979 - Dokumentnr: 2705 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:3003 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 219357 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2204

01.01.2020 - Dokumentnr: 944543 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:2204

01.01.2024 - Dokumentnr: 781093 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:2204

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for leiligheten datert 29.08.1980.  
Det er utstedt ferdigattest på innglassing av balkonger datert 07.07.2014. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Avvik mellom tegninger (datert 10.02.1978) og dagens planløsning. Det er på tegninger åpning mellom vaskerom og kjøkken. Det er i dag ikke åpning, men vegg mellom vaskerom og kjøkken. Kjøper aksepterer dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.08.1980.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger  
Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Offentlig vei frem til tomtegrense.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til bolig.

#### Kommuneplaner

Id 201811

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 13 m

Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende

Delareal 905 m

Arealbruk Uteoppholdsareal, Nåværende

Delareal 24 m

Arealbruk Parkering, Nåværende

#### Kommuneplaner under arbeid

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Status Planforslag

Plantype Kommunedelplan



Reguleringsplaner  
Id 37.02  
Navn Tagtvedt, endringer  
Plantype Mindre reguleringsendring  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 16.06.1984  
Delarealer Delareal 11 m  
Formål Gang-/sykkelvei  
Delareal 10 734 m  
Formål: Boliger  
Felt navn A1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon  
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Nei

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.  
Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 390 000 (Prisantydning)

---

406 055 (Andel av fellesgjeld)

---

2 796 055 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

2 797 405 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 805 305 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 808 105 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Egenerklæring i forbindelse med boligselgerforsikringen.
- Vedtekter, ordensregler
- Årsregnskap
- Plantegninger
- Innhentet eiendomsinformasjon fra Larvik kommune.
- Situasjonsskart.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

**Oppdragsansvarlig**

Lars Erik Nordrum  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[lars.erik.nordrum@aktiv.no](mailto:lars.erik.nordrum@aktiv.no)  
Tlf: 478 92 666

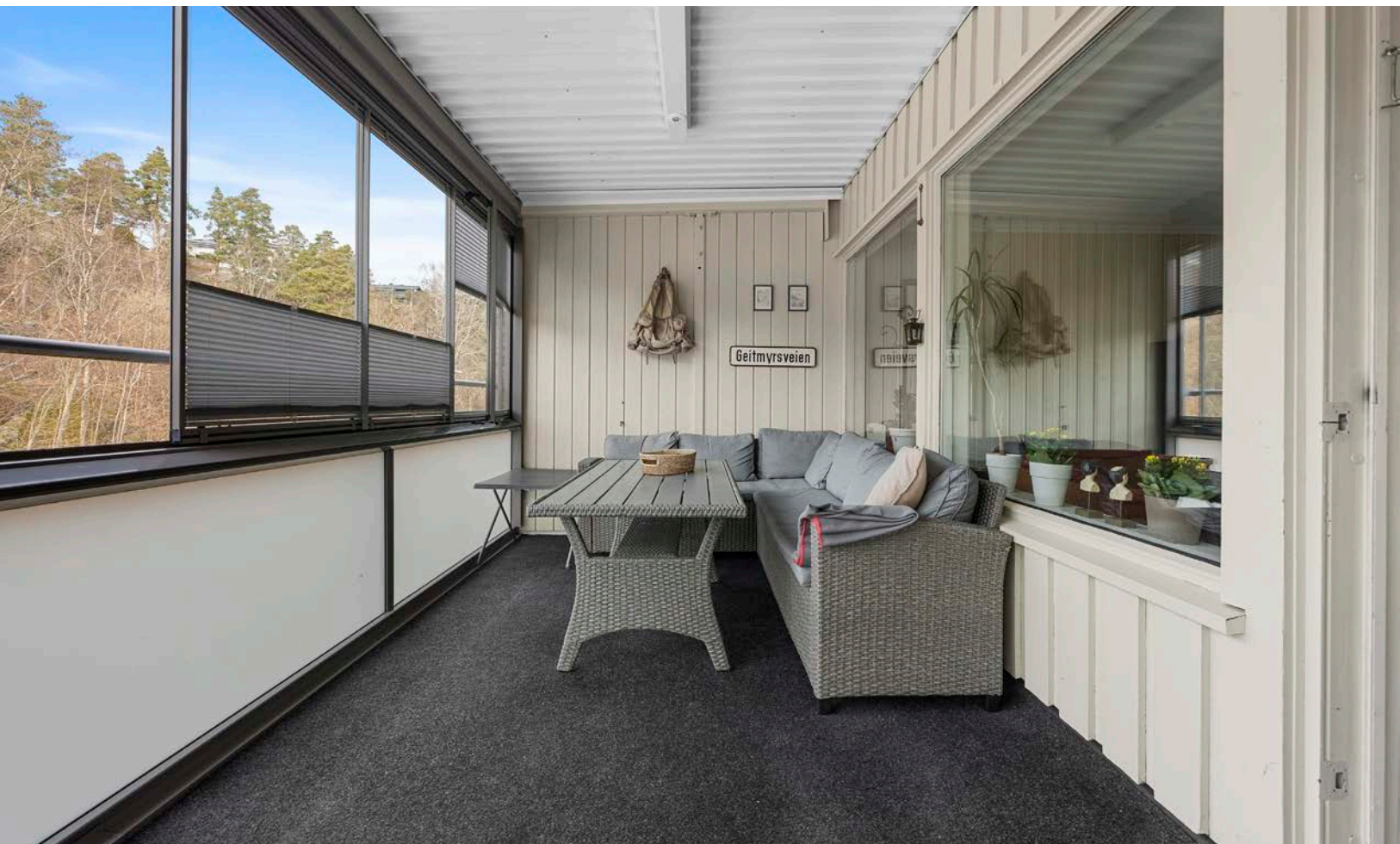
**Ansvarlig megler**

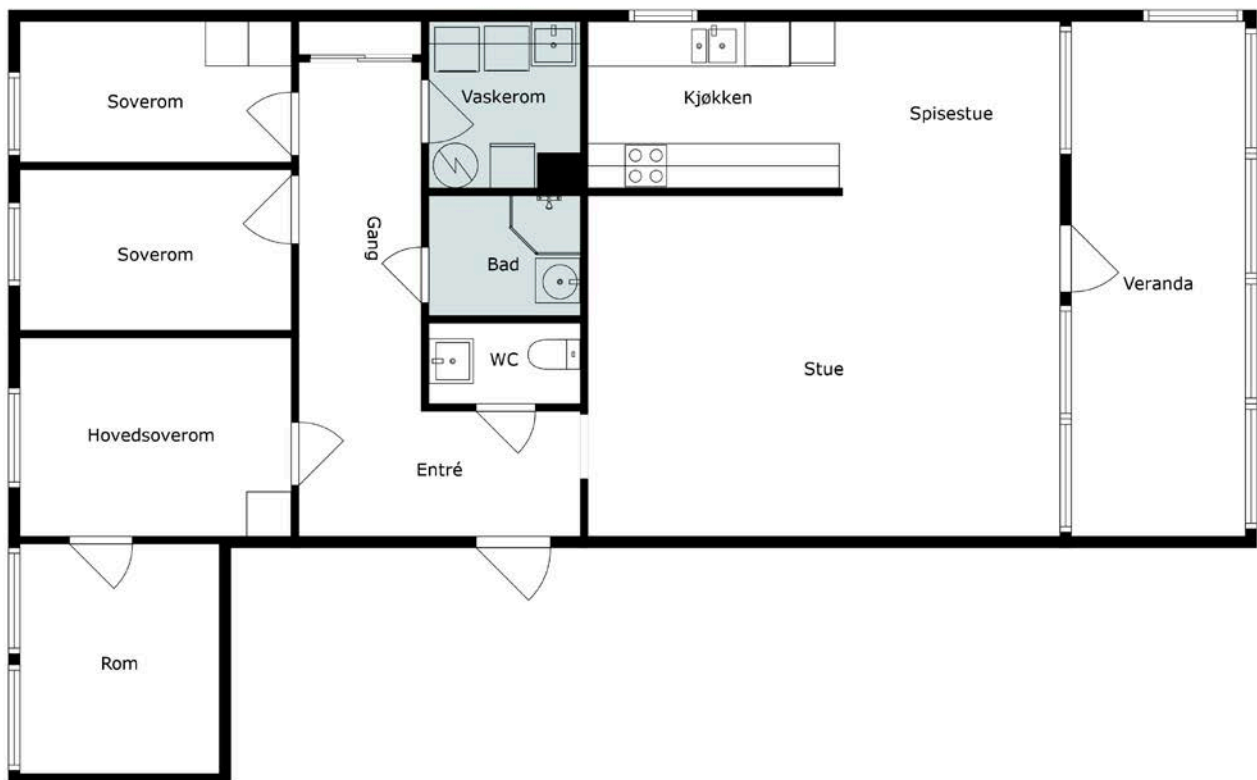
Lars Erik Nordrum  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[lars.erik.nordrum@aktiv.no](mailto:lars.erik.nordrum@aktiv.no)  
Tlf: 478 92 666

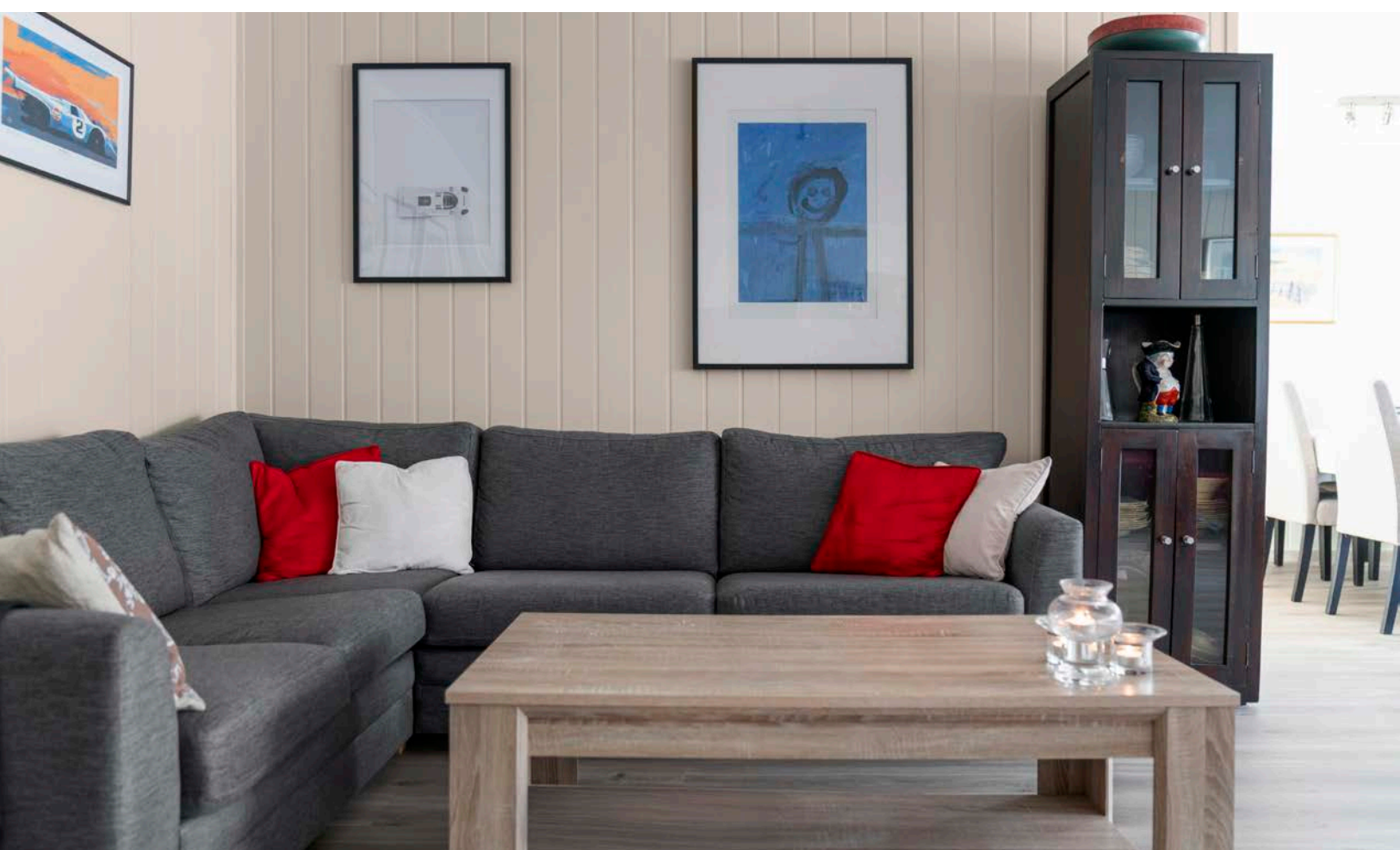
Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C  
3256 Larvik  
Tlf: 331 38 500

**Salgsoppgavedato**

09.04.2025

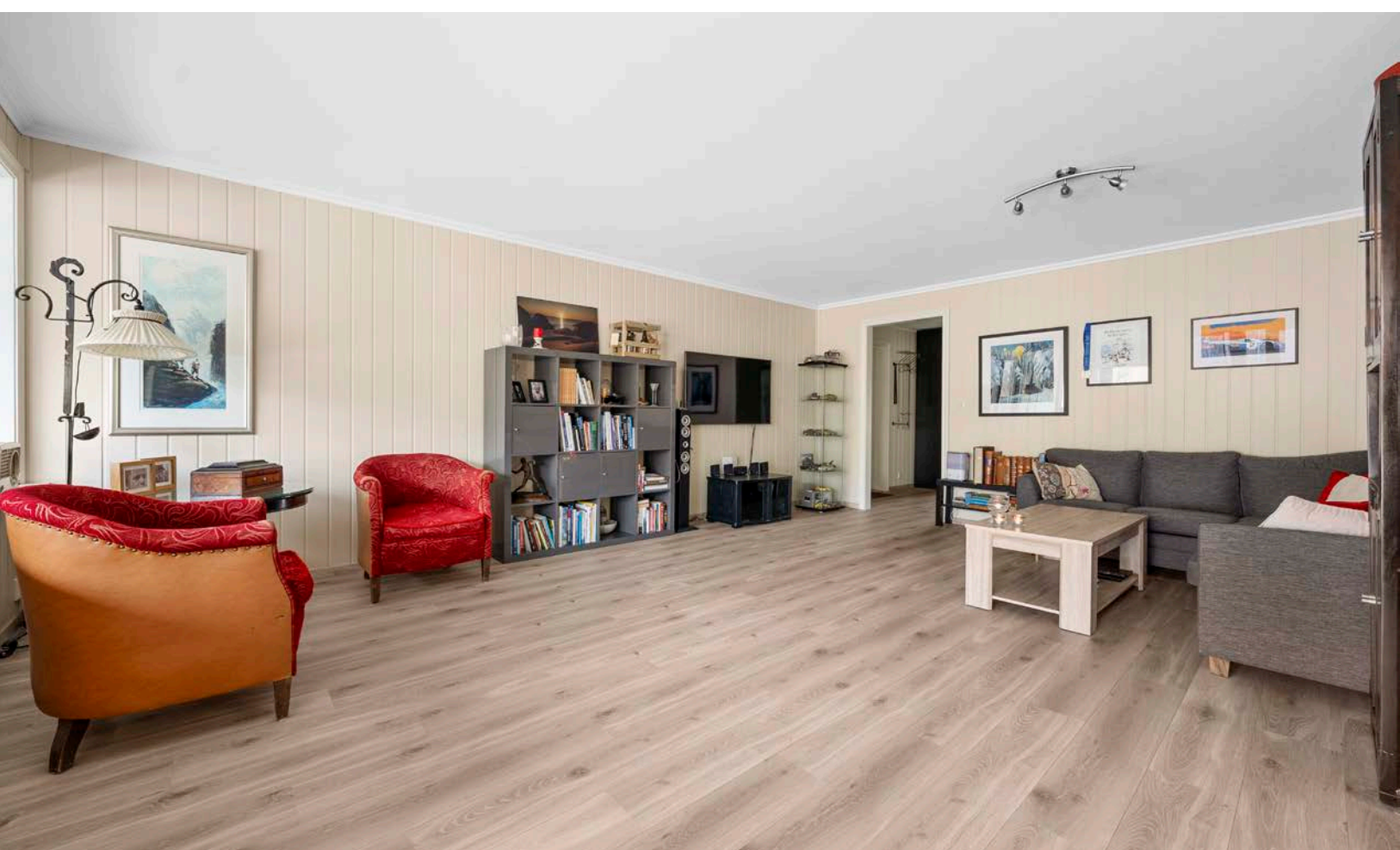






















Bad

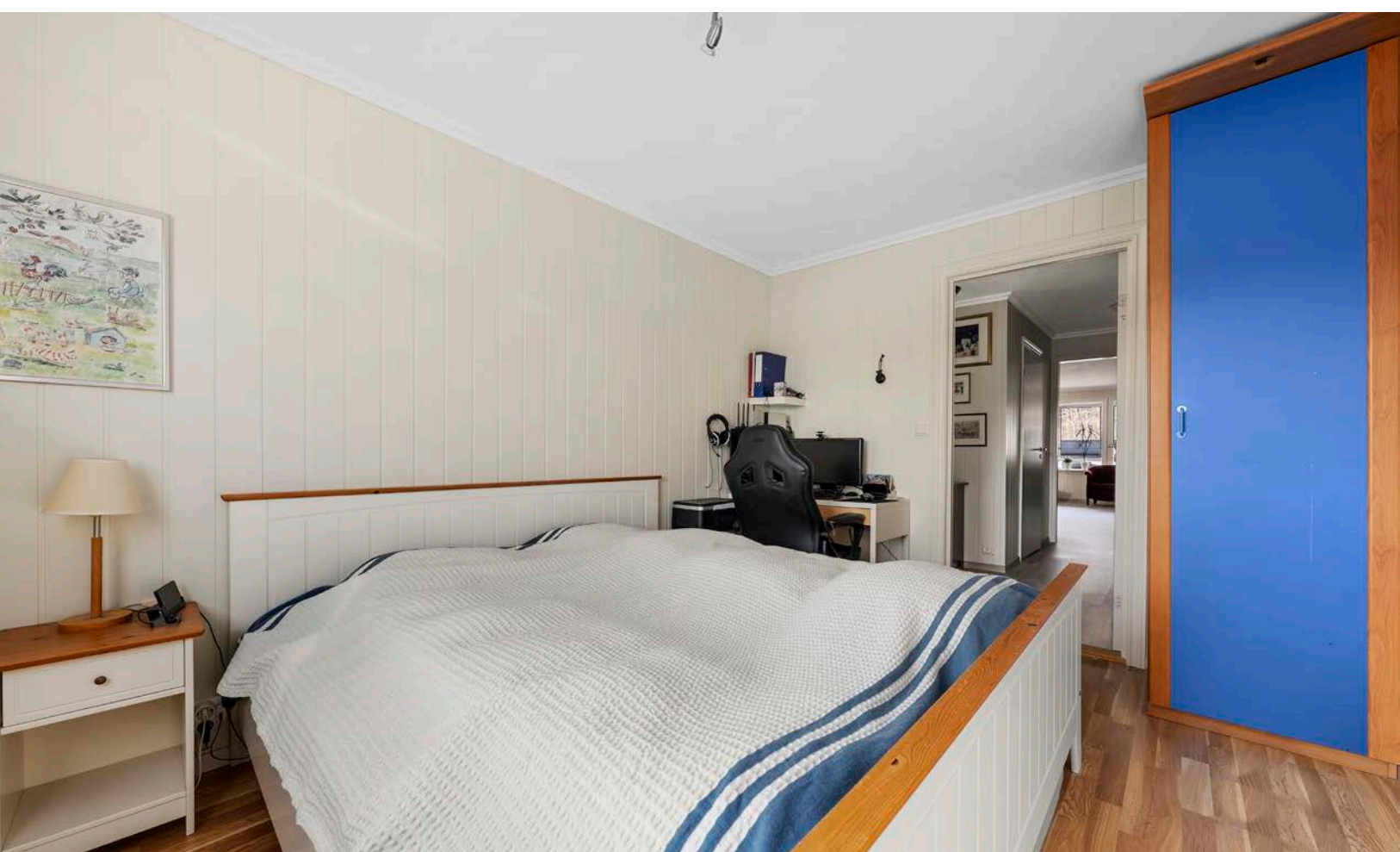














Soverom



Vaskerom har fått TG3 i tilstandsrapporten pga. alder ( eldre enn 1997 ), men er fullt velfungerende idag iflg.selger. Ingen fremtidige garantier kan gis.



Balkong

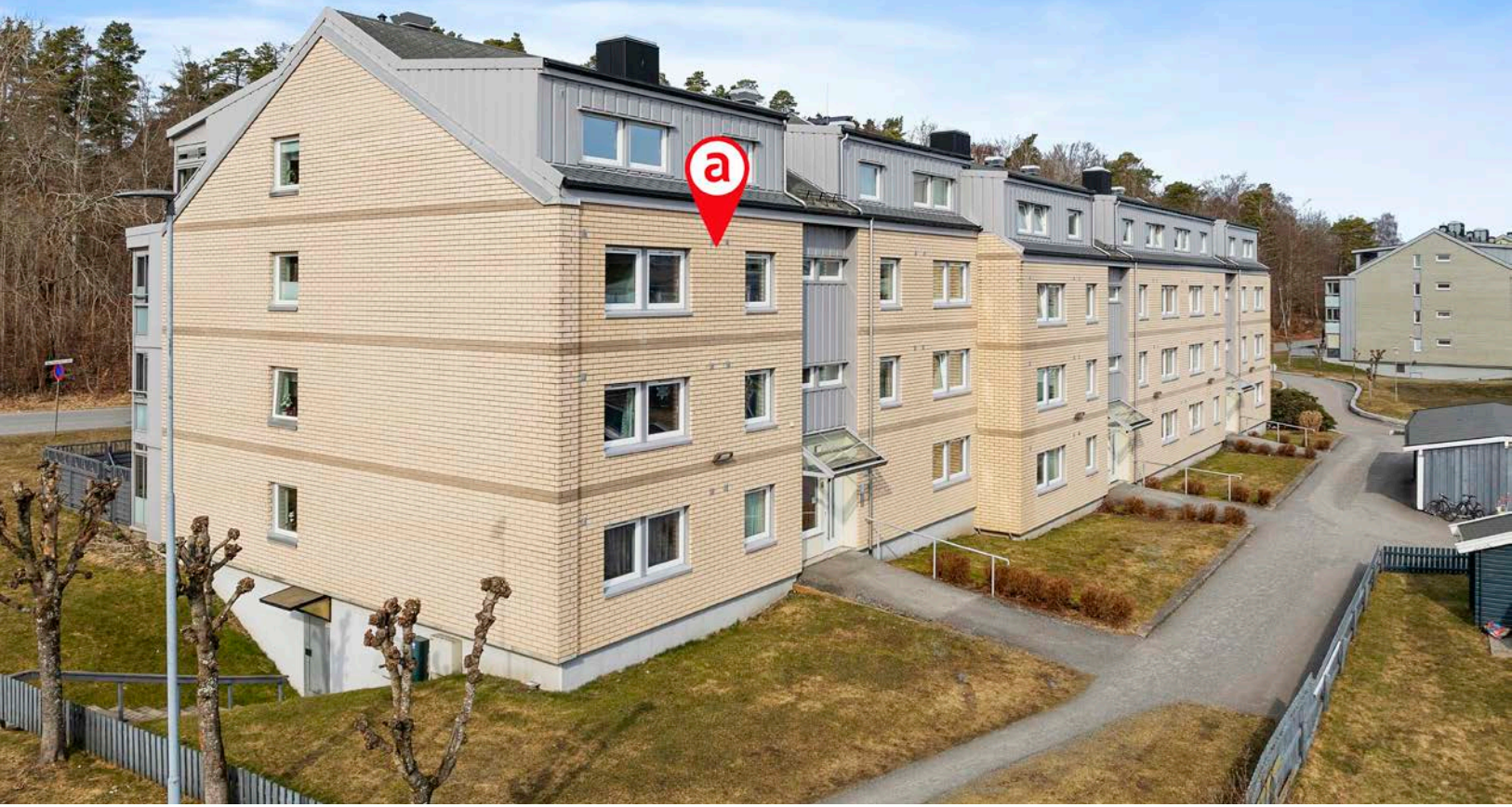























# Vedlegg



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Thor Heyerdahls gate 8, 3259 LARVIK
-  LARVIK kommune
-  # gnr. 3020, bnr. 2204
-  # Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m<sup>2</sup> BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2025

Rapportdato: 03.04.2025

Oppdragsnr.: 19959-2202

Referansenummer: JZ4375

Autorisert foretak: Contact AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



**CONTACT**  
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

### CONTACT AS

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

### Rapportansvarlig

Petter Christiansen

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

414 91 855



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TILSTAND:

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

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

- 2023 - Montert calling anlegg
- 2015 - Pusset opp noen innvendige overflater
- 2015 - Nye innerdører
- 2015 - Nytt dusjkabinett
- 2015 - Pusset opp noen overflater og montert ny benkeplate, stekeovn og induksjonstopp på kjøkken
- 2015 - En del nytt el-opplegg
- 2013 - Noen nye vinduer
- 2007 - Nytt vindu på kjøkken
- 2006 - Ny vv-tank

- \* Nyere ytterdør til entre
- \* Pusset opp toalettrom

## BYGGEMETODE:

Bygget er oppført i betong, teglstein og trekonstruksjoner. Takkonstruksjon og takteking er ukjent.

## OPPVARMING:

- \* Elektriske varmekabler
- \* Panelovn

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

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Nyeste vinduer er fra 2013 (øst) og 2007 (kjøkken). Vinduer i stue er fra byggeår. Normal slitasje.

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Nyere ytterdør til entre. Normal slitasje.

Innebygd balkong på ca. 17 m<sup>2</sup> med tilkomst fra stue/kjøkken. Den er oppført i betong- og trekonstruksjoner, og det er glass/aluminium rekkverk. Det er teppe/filt som dekke og det er noen downlights i himling. Høyde på rekkverk er godkjent. Normal slitasje.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. Selger opplyser at det er nytt laminatgulv i entre/gang og stue/kjøkken i 2015, samt nye MDF panel plater på vegger i entre/gang og ett soverom i 2015. For det meste normal slitasje. Stedvis gliper mellom skjøter på gulv i entre/gang. Dette settes alene til TG2.

Betongelementer som etasjeskille.

Radonmåling er ikke relevant da boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå.

Innerdører av typen lettdører. Nye dører i 2015 i følge selger. For det meste normal slitasje. Merke på dørblad til bad.

Det er en liten bod på ca. 0,5 m<sup>2</sup> i felles arealer i 1 etg. Det settes ingen TG på dette og det er ikke med i arealoppsett.

## VÅTROM [Gå til side](#)

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

Vegger: Flis

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Oppkant v/dør, ukjent ihht. membran

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: Ukjent

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk.

Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Av installasjoner finnes enkel servant og dusjkabinett (nytt i 2015).

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

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga.

tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang. Det er av eldre dato/byggeår.

Gulv: Belegg og plastheller

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Fall mot vv-tank og lokalt fall v/sluk

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Oppkant v/dør, ukjent ihht. membran

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: Ukjent

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes vask, skap, opplegg for vaskemaskin og vv-tank. Det ble observert belegg i sluk. Det er mekanisk avtrekk (styres fra kjøkken) og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegg og det er utenpåliggende rør. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vaskerom.

## KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er pusset opp i nyere tid.

Gulv: Laminat (nytt i 2015)

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater, MDF panel plater og plater (nye i 2015)

Himling: Malte flater

# Beskrivelse av eiendommen

Downlights: Nei  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter  
Benkeplate: Heltre (ny i 2015)  
Merke: IKEA

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Noe merker på benkeplate. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn (ny i 2015) og induksjonstopp (ny i 2015). Det er montert en vifte på kjøkken. Den styrer også ventilasjon på bad/vaskerom.

## SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre. Det er pusset opp i nyere tid.

Gulv: Laminat  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Malte flater  
Himling: Malte flater  
Downlights: Ja

Av installasjoner finnes toalett og innredning/vask. Det er ikke avtrekk i rommet, det er ikke tilluft v/dør. Normal slitasje.

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

Innvendige vannrør av kobber av eldre dato. Hovedkran er plassert på vaskerom.  
Avløpsrør av plast fra byggeår.  
Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.  
CTC VV-tank på 194 liter fra 2006. Den står plassert på vaskerom.  
Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.

El-skap:  
Plassering: Felles gang 3 etg.  
Alder: Ukjent  
Merkede kurser: Ja  
Automat sikringer: Ja  
Skrusikringer: Nei  
Hovedsikring: 50A  
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:  
Bad

Downlights:  
På toalettrom

El-opplegg:  
Er av forskjellig alder  
Selger opplyser at det er lagt inn ny el-stikk på vaskerom i 2015

El-kontroll:  
Ukjent

Brannslukningsutstyr: Ja  
Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei  
Brannslange: Nei

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

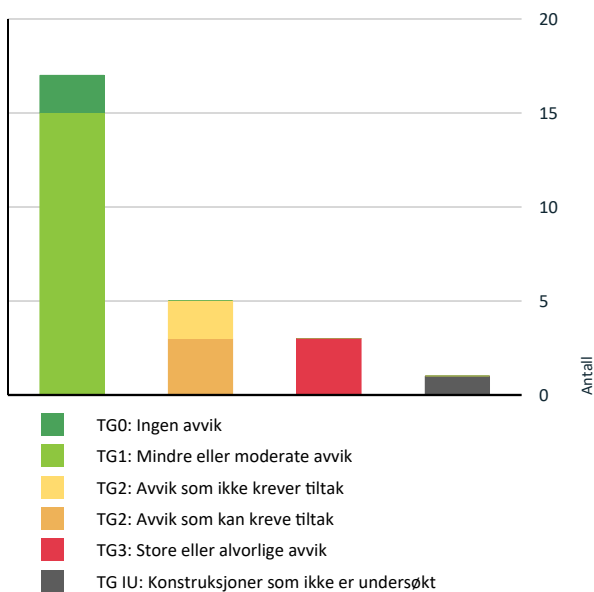
## Lovlighet [Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik mellom tegninger (datert 10.02.1978) og dagens planløsning.
- \* Det er på tegninger åpning mellom vaskerom og kjøkken. Det er i dag ikke åpning, men vegg mellom vaskerom og kjøkken.

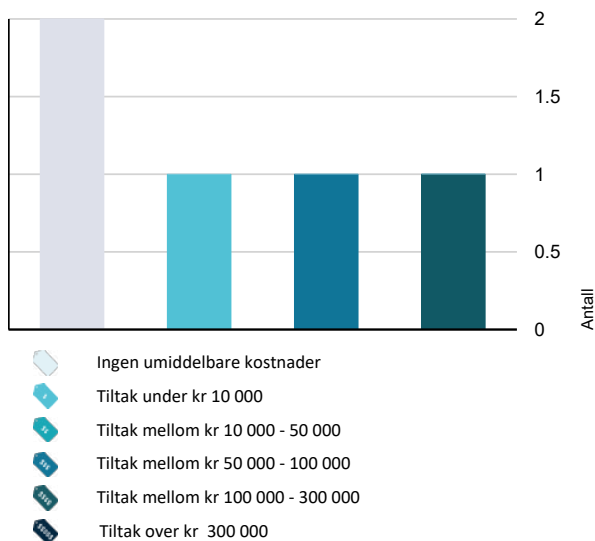
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Spesialrom > 3 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1980

### Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

### Anvendelse

Leilighet beliggende i 3 etg.

### Standard

Leilighet med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leilighet med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Nyeste vinduer er fra 2013 (øst) og 2007 (kjøkken). Vinduer i stue er fra byggeår. Normal slitasje.

### TG 1 Dører

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Nyere ytterdør til entre. Normal slitasje.

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

Innebygd balkong på ca. 17 m<sup>2</sup> med tilkomst fra stue/kjøkken. Den er oppført i betong- og trekonstruksjoner, og det er glass/aluminium rekkverk. Det er teppe/filt som dekke og det er noen downlights i himling. Høyde på rekkverk er godkjent. Normal slitasje.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

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

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

Det er overflater av forskjellig type og alder. Selger opplyser at det er nytt laminatgulv i entre/gang og stue/kjøkken i 2015, samt nye MDF panel plater på vegger i entre/gang og ett soverom i 2015. For det meste normal slitasje. Stedvis gliper mellom skjøter på gulv i entre/gang. Dette settes alene til TG2.



gliper gulv

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer som etasjeskille.



# Tilstandsrapport

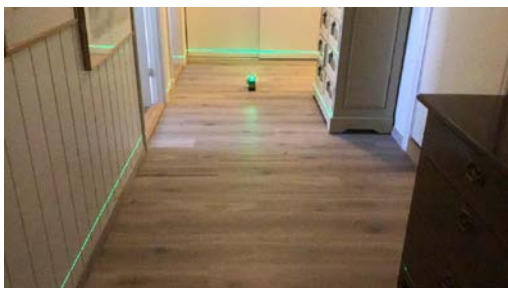
## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 0 Radon

Radonmåling er ikke relevant da boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå.

## TG 1 Innvendige dører

Innerdører av typen lettdører. Nye dører i 2015 i følge selger. For det meste normal slitasje. Merke på dørblad til bad.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier

## TG IU Andre innvendige forhold

Det er en liten bod på ca. 0,5 m<sup>2</sup> i felles arealer i 1 etg. Det settes ingen TG på dette og det er ikke med i arealoppsett.

## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD

#### Generell

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

### 3 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis  
Himling: Malte flater  
Downlights: Nei

Normal slitasje

### 3 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulv: Flis  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Fall på gulv mot sluk: Ja  
1:100 fall på gulv i rommet: Ja  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Oppkant v/dør, ukjent ihht. membran  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: Ukjent  
Slitasje: Normal

## 3 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes enkel servant og dusjkabinett (nytt i 2015). Normal slitasje.

## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

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

## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

## 3 ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang. Det er av eldre dato/byggeår.

Gulv: Belegg og plastheller  
Varme i gulv: Nei  
Fall på gulv mot sluk: Fall mot vv-tank og lokalt fall v/sluk  
1:100 fall på gulv i rommet: Nei

# Tilstandsrapport

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Oppkant v/dør, ukjent ihht. membran  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: Ukjent  
Vegger: Malte flater  
Himling: Malte flater  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes vask, skap, opplegg for vaskemaskin og vv-tank. Det ble observert belegg i sluk. Det er mekanisk avtrekk (styres fra kjøkken) og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 3 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegg og det er utenpåliggende rør. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vaskerom.

## KJØKKEN

### 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er pusset opp i nyere tid.

Gulv: Laminat (nytt i 2015)  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Malte flater, MDF panel plater og plater (nye i 2015)  
Himling: Malte flater  
Downlights: Nei  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter  
Benkeplate: Heltre (ny i 2015)  
Merke: IKEA

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Noe merker på benkeplate. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn (ny i 2015) og induksjonstopp (ny i 2015).

### 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkken. Den styrer også ventilasjon på bad/vaskerom.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 3 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre. Det er pusset opp i nyere tid.

Gulv: Laminat  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Malte flater  
Himling: Malte flater  
Downlights: Ja

Av installasjoner finnes toalett og innredning/vask. Det er ikke avtrekk i rommet, det er ikke tilluft v/dør. Normal slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

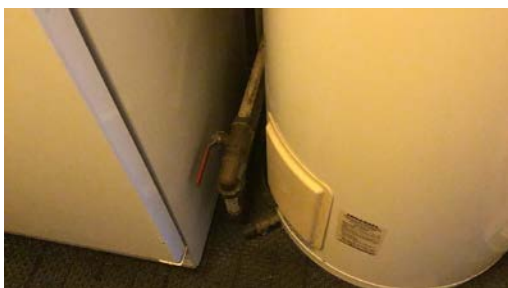
Innvendige vannrør av kobber av eldre dato. Hovedkran er plassert på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



hovedkran

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

### Vurdering av avvik:

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

Mangler ventil i stue

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Varmtvannstank

CTC VV-tank på 194 liter fra 2006. Den står plassert på vaskerom.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 1 Andre installasjoner

Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:

Plassering: Felles gang 3 etg.

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 50A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Bad

Downlights:

På toalettrom

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

Selger opplyser at det er lagt inn ny el-stikk på vaskerom i 2015

El-kontroll:

Ukjent

TG2 settes pga: Ukjent om det foreligger samsvarserklæring

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TGO Branntekniske forhold

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

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

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

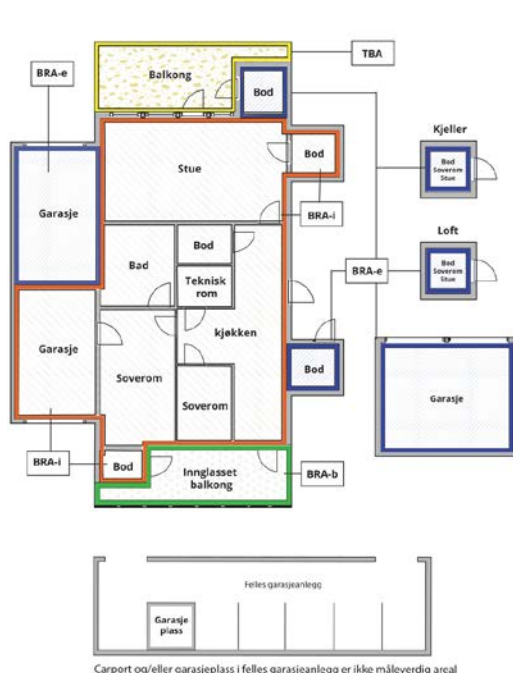
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	105		17	122	
<b>SUM</b>	<b>105</b>		<b>17</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>122</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré/gang, Toalettrom, Soverom, Bod, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom, Stue/kjøkken		Innglasset balkong

### Kommentar

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

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m<sup>2</sup>.

3 ETG:

Entre/gang: 15,3

Toalettrom: 2,1

Soverom 1: 10,8

Soverom 2: 7,7

Soverom 3: 7,5

Bod: 6,1 (s-rom)

Bad: 3,4

Vaskerom: 4,1

Stue/kjøkken: 43,5

Innebygd balkong: 16,6 (s-rom)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik mellom tegninger (datert 10.02.1978) og dagens planløsning.

\* Det er på tegninger åpning mellom vaskerom og kjøkken. Det er i dag ikke åpning, men vegg mellom vaskerom og kjøkken.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	98	24

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

3 ETG:  
Bod: 6,1 (s-rom)  
Innebygd balkong: 16,6 (s-rom)

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Erik Lindh	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2204		0	10745.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Thor Heyerdahls gate 8

### Hjemmelshaver

Tagtvedt 1 Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TAGTVEDT 1 BORETTSLAG	953132982			Lindh Erik

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

13

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet fra 1980, beliggende i 3 etg. Den ligger i et rolig og barnevennlig område på Tagtvedt, med kort avstand til bl.a. offentlig transport, skoler, dagligvare, kjøpesenter, barnehage og lekeplasser. Det er ca. 1-4 km til Larvik sentrum, butikker, indre havn, kulturhus, strender og idrettsanlegg.

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

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

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1979

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.04.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	
2	03.04.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JZ4375>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Larvik	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1303250038	
<b>Selger 1 navn</b>	
Erik Lindh	
<b>Gateadresse</b>	
Thor Heyerdahls gate 8	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LARVIK	3259
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1303250038

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EL

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innsetting av dusjkabinett før innflytting
Arbeid utført av	Aqua AS, Larvik

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Besiktigelse og kontroll (alle leiligheter i hele Borettslaget). Alt OK,
Arbeid utført av	Hans Petter Andresen

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I fbm innstallering av ny komfyr/koketopp i fbm innflytting. Nytt sikringsskap med aut.sikringer montert av OneCo AS
Arbeid utført av	Faugstad AS, Larvik + OneCo as

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Jevnlige kontroller, senest i 2023
-------------	------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Garasjeplass tildeles etter søknad/venteliste. Mange biloppstillingsplass/-er tilgjengelig utendørs

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

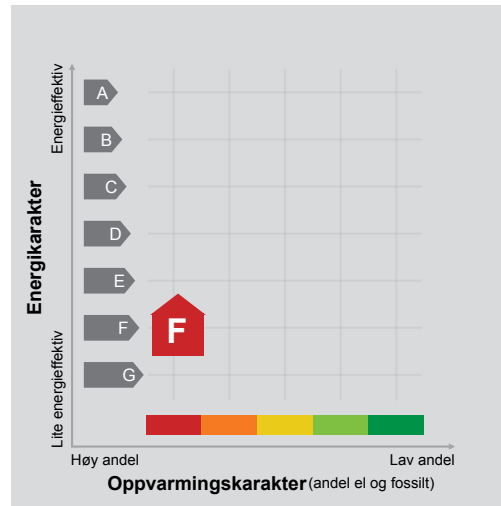
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Lindh	8d7a8019794a126392d2fa1 8a9175663fe20c482	20.03.2025 10:48:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303250038

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

Adresse	Thor Heyerdahls gate 8
Postnummer	3259
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	2204
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163054752
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-101766
Dato	03.04.2025



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

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

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

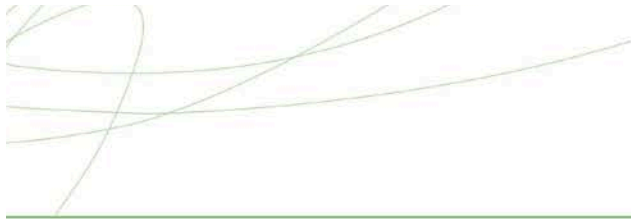
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1980  
**Bygningsmateriale:** MurTeglstein  
**BRA:** 122  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak utendørs

#### **Tiltak 11: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

#### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

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

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

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





# Besiktelse av bolig Vannsjekk



## Forsikringsinformasjon

Boligbyggelag:  
Boligselskap:  
Leiers/eiers navn:  
Leiers/eiers adresse:

Avtalen:  
Leilighet nr:  
Leilighet etg:  
Byggeår:

## Besiktelse

o = finnes ikke - = feil v = ok

Kjøkken	Kommentar	o - v	Utbedret (dato/sign.)
Kraner og rør		v	
Vannlås og avløpsrør		v	
Vaskemaskin (se fig. baksiden)			
- Slanger og tilkoblinger			
- Feste avløpsslange			
Oppvaskmaskin (se fig. på baksiden)		v	
- Kraner og tilkoblinger		v	
- Gulvbelegg under maskin m/oppbrett		o	
Bereder i kjøkkenbenk eller annet sted	46 200 På vaskerom	v	
- Lekkasje, annet			

Bad	Kommentar	o - v	Utbedret (dato/sign.)
Kraner og rør		v	
Vannlås og avløpsrør		v	
Gulvsluk		v	
Vaskemaskin (se fig. på baksiden)			
Feste av WC, vasker, etc.			
Tilstand gulvflater		v	
Tilstand veggflater		v	

Vaskerom	Kommentar	o - v	Utbedret (dato/sign.)
Kraner og rør		v	
Vannlås og avløpsrør		v	
Gulvsluk			
Vaskemaskin (se fig. på baksiden)		v	
Feste av WC, vasker, etc.			
Tilstand gulvflater		v	
Tilstand veggflater		v	

WC	Kommentar	o - v	Utbedret (dato/sign.)
Kraner og rør		v	
Vannlås og avløpsrør		v	
Feste av WC, vasker, etc.		v	

Leiligheten	Kommentar	o - v	Utbedret (dato/sign.)
Radiatorer, sprinkleranlegg, annet			
Merking av stoppekraner		v	
Rør i rør inkl. fordelingsskap			
Vannbåren varme inkl. fordelingsskap			

Kontrollen er utført dato

30.11.2023

Underskrift

Jørgen Løwe

Bekreftet gjennomført og utbedret. Underskrift av BBL/BRL

**ORDENSREGLER FOR**  
**BORETSLAGET TAGTVEDT 1**  
**(Gjeldende fra 25.8.2024)**

1. STØY OG URO

- Naboer skal ikke forstyrre hverandre med unødig bråk verken inne, på verandaer eller ute på fellesområder. Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være ro både inne og ute.
- Søndager og helligdager samt lørdager etter kl 18.00 er det ikke tillatt med arbeid som sjenerer eller lager støy for naboen.

2. TØR KING / LUFTING AV TØY, TEPPER ELLER ANNET

- Beboerne må vise gjensidig hensyn ved tørking av tøy ute. Tøy eller annet skal ikke henges på gjerder eller murer, i vinduer, over ytterkant av verandaer eller lignende.
- For blokkene gjelder at hvis tøy henges på stativ på verandaen, skal tøy og stativ være i høydenivå som er under vinduenes nedre kant, slik at det ikke synes utenfra.

For rekkehusene gjelder at tøy og stativ skal være i høydenivå under uteverandaens øvre kant.

- Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, ryer eller annet på verandaer, i trappeoppganger, i vinduer eller ut av vinduer. For rekkehusene gjelder at dette kan gjøres på plenen på rekkehusets bakside, lengst mulig vekk fra rekkehuset.

3. BLOKKENE

- Trappeoppganger rengjøres hver uke av innleid firma. 2. til 4. etasje vaskes annen hver uke, 1. etasje vaskes hver uke. Trappeoppgangene rengjøres utover dette ved behov av beboer.
- Utlufting av leilighet skal ikke foretas ut mot trappeoppgang.
- Grilling i blokkene skal bare foregå med elektrisk grill eller gassgrill. Leiligheter i 1. etg kan bruke gassgrill på plen eller platting utenfor leiligheten (ikke inne på verandaen).  
  
Det kan oppbevares gassbeholdere på veranda på inntil 2 x 11 kg. Se for øvrig pkt 10 nedenfor.
- Montering/opphenging av verandakasser skal foretas på innsiden av verandarekkverket, med unntak av 1. og 4. etasje.
- Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper eller annet fra verandaene eller fra vinduene.
- Inngangsdør i 1. etasje skal alltid være låst.

#### 4. AVFALL OG RESIRKULERING

- Tømming av avfall skal skje fortløpende.  
Avfall skal ikke samles opp rundt rekkehus eller leilighet, på veranda eller uteplass eller i trappeoppgang.
- Avfall skal sorteres og legges i riktig container.  
  
Pappesker skal slås sammen/deles opp før de blir kastet i container for papiravfall.  
  
Store esker skal leveres til kommunalt avfallsanlegg.
- Spesialavfall som maling, elektriske apparater og lignende samt større ting som møbler må beboerne selv sørge for å transportere bort.

#### 5. LEK PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

- Lek med ball skal ikke foregå på borettslagets område, men på idrettsplassen bak grendehuset.
- Lek skal ikke foregå i trappeoppganger, i garasjer eller ved avfallsanlegget.
- Sykler, kjelker og lignende skal settes i felles sykkelrom.

#### 6. KJØRING OG PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

- Biler er kun tillatt å kjøre inn på borettslagets område for av- eller pålessing. Dette må foregå med stor forsiktighet.
- Det er ikke tillatt å parkere biler inne på borettslagets område. Biler skal parkeres på oppmerkede plasser eller i garasjene, for de som har garasje plass.
- Hengere skal parkeres enten i egen hage eller utenfor borettslagets område.
- Bobiler, campingvogner og båter skal parkeres på egen parkering.  
  
Henvend deg til styrets leder for å få navn på kontaktperson, dersom du ønsker tildeling av plass.
- Det skal ikke parkeres utenfor rekkehusene i Hestehavna 4 t.o.m. 18, da dette er en kommunal vei.

#### 7. GARASJEPLASS

Garasje plass følger ikke automatisk med leilighetene. Søknad om garasje plass sendes styret v/styrets leder eller legges i postkasse ved tunet, som er merket **Styret**.

#### 8. DYREHOLD

Skriftlig henvendelse sendes styrets sekretær før anskaffelse av dyr. Beboer må forplikte seg til å overholde borettslagets regler for dyrehold. Eget skjema fås hos styrets sekretær og leveres tilbake samme sted, etter påført signatur.

#### 9. ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT AV BOLIG

- Andelseiers vedlikeholdsplikt er beskrevet i borettslagets vedtekter, under pkt 5.

Dersom du ikke har vedtektene, ta gjerne kontakt med styrets sekretær, for oversending av disse.

Ut over dette gjelder følgende:

- Ulovlige eller ufagmessige inngrep på bygninger eller andre innretninger medfører økonomisk ansvar for beboer om dette er årsak til ødeleggelse av borettslagets eiendom.
- Styret skal godkjenne bygningsmessige forandringer.

#### 10. BRANNSIKKERHET

- Oppvaskmaskin, vaskemaskin eller tørketrommel skal ikke være i gang om natten, de skal heller ikke være i gang når man er ute av leiligheten på dagtid.
- Dersom gassbeholdere skal oppbevares på innglasset veranda, må minimum ett vindu være åpent til enhver tid - også i den kalde årstiden. **Vær oppmerksom på at beholderne ikke tåler sterk kulde eller høy varme. Les instruksjonene på gassbeholderen!**

Gassbeholdere skal ikke oppbevares under bakkenivå, i garasjeanlegg eller på loft. Se også pkt 3.

#### 11. INSTALLASJON / OPPSETTING AV VARMEPUMPE

Vedtak gjort i ekstraordinær generalforsamling 24.8.2024 vedr at installering av varmepumpe etter nevnte dato skal være lov i borettslaget er enstemmig godkjent av styret.

En absolutt betingelse for installering av varmepumpe er likevel at andelshaver som ønsker å installere varmepumpe signerer for hånd på «Retningslinjer for montering og bruk av varmepumpe i Borettslaget Tagtvedt 1» før oppsetting/installasjon av varmepumpe skjer.

Nevnte skriv fåes ved henvendelse til styrets sekretær. Etter signering returneres skrivet til samme person eller legges i styrets postkasse ved tunet.

#### 12. GENERELT

- Beboerne skal til enhver tid rette seg etter de retningslinjer som styret gir for å holde ro og orden. Dette for å skape et godt boforhold for alle og til beskyttelse av eiendommen.
- Evt overtredelse av ordensreglene meldes skriftlig til styret, som plikter å ta tak i dette straks.

I tillegg til ovennevnte ordensregler kan styret vedta supplerende bestemmelser.

Styret

# Vedtekter

## for Tagtvedt I borettslag org. nr. 953 132 982

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.03.1979, sist endret 10.04.2019.  
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Larvik kommune eier andel nr. 18.

- (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. Larvik kommune har forkjøpsrett til andelene nr. 5, 8, 9, 22, 23 og 41 til dekning av det alminnelige boligbehov.

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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



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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

Vedtektene er mottatt og akseptert:

Dato: .....

.....  
(andelseier)

# **Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Tagtvedt I Borettslag**

## **Generalforsamling**

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Tagtvedt I Borettslag:

mandag 31.03.2025 18:00 på Betania, Dr. Holms vei 7

## **Til behandling:**

### 1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

### 2 Informasjon fra styret

### 3 Årsregnskap

### 4 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

## **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 møterefereent**

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

### **1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten**

## **2. Informasjon fra styret**

## **3. Årsregnskap**

## **4. Valg**

### **4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Suzanne Pedersen ble valgt i 2023 og er i år på valg.

Inger Kristine Rudskjær ble valgt for 1 år i 2024 og er i år på valg.

Maria á Steinum ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

### **4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Anne Live Berg, Ali Olomani og Bjørnar Thorsen er på valg.

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

### **4.4 Valg av valgkomité**

Bente Bredegg, Rasim Sali og Unni Gro Meyer Andresen er på valg.

## **5. Godtgjørelse til styret**

# Informasjon fra styret for året 2024 Tagtvedt I Borettslag

## Generelle opplysninger om Tagtvedt I Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 65 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953132982.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

## Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Bendik Johannessen  
Styremedlem, Maria á Steinum  
Styremedlem, Suzanne Pedersen  
Styremedlem, Robert Andersen  
Styremedlem, Inger Kristine Rudskjær  
Varamedlem, Ali Olomani  
Varamedlem, Anne Live Berg  
Varamedlem, Bjørnar Thorsen

## Valgkomité

Valgkomité har bestått av:

Unni Gro Meyer  
Bente Breegg  
Rasim Sali

## 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: tagtvedt1@mittlabo.no

## Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter.

## Saker som styret har arbeidet med

- a) Maling av rekkehus
- b) Lys rundt søppel løsninger
- c) Renovering av tak 32-36
- d) Oversikt garasjeplasser
- e) Overtakelse av stor parkering

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

- a) Røyk luker
- b) Stor parkering
- c) Male rekkehus
- d) Inngangsdører blokkene

## 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 6 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

## Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

## Forkjøpsrett

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

## Min Side

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

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

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

## Budsjett

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

## Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets underskudd dekkes av lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 16.01.2025

Styret i Tagtvedt I Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## Informasjon om årsregnskapet

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

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

## Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	1 125 138	1 097 561	1 125 138	1 166 702
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 192 085	769 839	-1 689 000	1 028 000
Opptak Langsiktig gjeld	2 000 000	0	2 000 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-766 351	-742 262	-818 000	-900 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>41 564</b>	<b>27 577</b>	<b>-507 000</b>	<b>128 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 166 702</b>	<b>1 125 138</b>	<b>618 138</b>	<b>1 294 702</b>

## Resultatregnskap 2024 for Tagtvedt I Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		5 146 176	4 398 480	5 146 000	5 249 000
Innkrevde garasjekostnader		92 920	83 100	83 000	90 000
Andre driftsinntekter	1	290 657	284 439	286 000	286 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 529 753</b>	<b>4 766 019</b>	<b>5 515 000</b>	<b>5 625 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	32 430	32 430	34 000	34 000
Styrehonorar		230 000	230 000	242 000	239 000
Revisjonshonorar		7 650	7 284	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		167 520	159 540	169 000	176 000
Kontingent LABO / NBBL		25 998	25 998	26 000	26 000
Vedlikehold	3	2 673 399	393 601	2 875 000	455 000
Kabel-tv og bredbånd		518 938	489 875	514 000	539 000
Forsikring		171 145	158 471	171 000	191 000
Kommunale avgifter	4	971 677	775 735	919 000	1 040 000
Eiendomsskatt		89 419	78 672	165 000	0
Energi og strøm		84 170	80 666	81 000	81 000
Andre driftskostnader	5	400 221	452 456	450 000	436 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 372 566</b>	<b>2 884 729</b>	<b>5 654 000</b>	<b>3 225 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>157 187</b>	<b>1 881 290</b>	<b>-139 000</b>	<b>2 400 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		13 576	4 784	1 000	6 000
Rentekostnader		1 362 848	1 116 235	1 551 000	1 378 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 349 272</b>	<b>-1 111 452</b>	<b>-1 550 000</b>	<b>-1 372 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 192 085</b>	<b>769 839</b>	<b>-1 689 000</b>	<b>1 028 000</b>

## Balanse pr 31.12.24 for Tagtvedt I Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6	796 365	796 365
Bygninger	6	21 958 089	21 958 089
Påkostninger	6	4 716 370	4 716 370
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 470 824</b>	<b>27 470 824</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		26 602	29 799
Forskuddsbetalte kostnader		754 440	704 277
Andre fordringer		4 095	2 178
<b>Sum fordringer</b>		<b>785 137</b>	<b>736 254</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		717 600	669 712
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>717 600</b>	<b>669 712</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 502 737</b>	<b>1 405 966</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 973 561</b>	<b>28 876 790</b>

## Balanse pr 31.12.24 for Tagtvedt I Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	6 500	6 500
Opptjent egenkapital	7	-2 566 652	-2 566 652
Årets resultat	7	-1 192 085	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 752 237</b>	<b>-2 560 152</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	26 134 763	24 901 114
Borettsinnskudd	9	6 255 000	6 255 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>32 389 763</b>	<b>31 156 114</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2	7 935
Leverandørgjeld		335 035	265 661
Påløpte renter		998	7 232
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>336 035</b>	<b>280 828</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 725 798</b>	<b>31 436 942</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 973 561</b>	<b>28 876 790</b>
Pantestillelser	10	32 389 763	31 156 114

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
Salg av portåpner	6 300	200	0	0
Vask fellesareal	41 400	41 400	41 000	41 000
Andre inntekter	-3 433	0	10 000	0
Bredbånd og tv-dekoder	225 420	225 420	225 000	225 000
Strøm elbil	20 970	17 419	10 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>290 657</b>	<b>284 439</b>	<b>286 000</b>	<b>286 000</b>

## Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430
<b>Sum</b>	<b>32 430</b>	<b>32 430</b>

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold VVS	8 450	91 078
Vedlikehold elektro	50 798	109 976
Vedlikehold uteanlegg	33 690	17 813
Vedlikehold snekkerarbeid	42 127	1 773
Vedlikehold malerarbeid	1 801 267	10 608
Vedlikehold garasjer/parkering	11 136	18 471
Vedlikehold glass/vinduer	10 831	4 718
Vedlikehold dører	26 716	46 794
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	4 816	0
Vedlikehold tak	600 273	0
Vedlikehold brann/alarm/nødløst/sprinkleranlegg	38 090	25 500
Vedlikehold ventilasjon	7 042	35 250
Vedlikehold porttelefoner	14 163	5 385
Tilstand og vedlikeholdsrapport	24 000	26 236
<b>Sum</b>	<b>2 673 399</b>	<b>393 601</b>

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
Leiekostnader	0	800
Renhold, evnt. matter	50 959	47 255
Drift ladestasjon elbil	0	2 391
Innkjøp av inventar og utstyr	6 815	2 694
Driftsmateriell	931	718
Nummer-/navnskilt, postkasser	2 516	0
Opprydding / bortkjøring av søppel	0	23 167
Snørydding/sandstrøing	100 708	84 111
Hage/plenklipping	138 354	127 899
Skadedyr	12 667	18 234
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	35 394
Juridisk rådgivning	0	2 391
Vakthold/alarm	24 518	25 060
Vaktmestertjenester	35 827	57 543
Kontorrekvisita	3 948	839
Gaver, fradragsberettiget	1 480	2 855
Premie sikringsordning	4 949	4 374
Kostnader vedr. styrearbeid	0	9 668
Generalforsamling	558	3 830
Kurs for tillitsvalgte	11 500	0
Bank- og betalingsgebyr	3 991	3 234
Andre gebyrer og driftskostnader	500	0
<b>Sum</b>	<b>400 221</b>	<b>452 456</b>



## Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Tomten er kjøpt i 1979 for kr. 796 365,-

Anskaffet år:	1979
Kostpris	19 116 500
Rehabiliteringer før 1998	3 554 509
1999 - Kildesorteringsskap	83 445
2012 / 2014 - Utvidelse/innglassing balkonger	3 024 884
2018 - Infrastruktur lading av el-biler	114 235
2021 - Forprosjekt nedgravd avfallsanlegg	7 488
2022 - Nedgravd avfallsanlegg	1 569 763
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>27 470 824</b>

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	6 500	6 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-2 566 652	-3 336 491
+/- Årets resultat	-1 192 085	769 839
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>-3 752 237</b>	<b>-2 560 152</b>

Innskutt andelskapital består av 65 andeler pålydende kr. 100,-.

Egenkapitalen er negativ, noe som skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelig kostpris (historisk kost). Det antas at virkelig verdi av eiendeler er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

## Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank	Eika Boligkreditt AS
Formål:	Utv. maling	
Lånenummer:	<b>26017555900</b>	<b>25107001029</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2014
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	27.06.2034	30.04.2044
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	33 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	24 901 114
Avdrag i perioden:	76 537	689 814
Opptak i perioden:	2 000 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 923 463</b>	<b>24 211 300</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 033 477	20 149 009

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	19	456 837	8 679 903
	11	440 891	4 849 801
	17	407 951	6 935 167
	3	373 051	1 119 153
	12	305 081	3 660 972
	3	296 585	889 755

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	6 255 000	6 255 000
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>6 255 000</b>	<b>6 255 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 32 389 763,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 27 470 824,-.

## Resultat og balanse med noter for Tagtvedt I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Tagtvedt I Borettslag**

Styreleder	Bendik Johannessen (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Maria á Steinum (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Robert Andersen (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Inger Kristine Rudskjær (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Suzanne Pedersen (sign.)	02.03.2025



Til generalforsamlingen i Tagtvedt I Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tagtvedt I 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 avvirket.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i 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: 80.232.xxx.xxx

2025-03-03 14:19:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z11LJ-AEP2A-G2NW0-TPT3I-NWBTE-2X3W4

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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tagtvedt I Borettslag mandag 31.03.2025 kl. 18:00 - Betania, Dr. Holms vei 7.

## 1. Konstituering

### 1.1 Tilstede

Antall tilstede: 18  
Antall stemmeberettigede tilstede: 13  
Antall fullmakter: 1  
Totalt antall stemmeberettigede: 14

Fra Labo: Heidi Inderøy

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

### 1.2 Valg av møteleder

#### **Vedtak:**

Til møteleder ble valgt: Heidi Inderøy

### 1.3 Valg av møterefereent

#### **Vedtak:**

Til møterefereent ble valgt: Heidi Inderøy

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

#### **Vedtak:**

Til å signere protokollen ble valgt: Inger Kristine Rudskjær og Jan Kristian Olsen

### 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

#### **Vedtak:**

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

## 2. Informasjon fra styret

#### **Vedtak:**

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



### 3. Årsregnskap

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjent.

### 4. Valg

#### 4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Suzanne Pedersen ble valgt i 2023 og er i år på valg.  
Inger Kristine Rudskjær ble valgt for 1 år i 2024 og er i år på valg.  
Maria á Steinum ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

**Vedtak:**

Følgende ble valgt til styremedlem for 2 år i 2025:

Suzanne Pedersen  
Henning Silencio Meyer Ravn Iversen  
Imran Sali

#### 4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Anne Live Berg, Ali Olomani og Bjørnar Thorsen er på valg.

**Vedtak:**

Følgende ble valgt for 1 år i 2025:

1. vara: Ali Olomani
2. vara: Bjørnar Thorsen
3. vara: Ida Marie Holt

#### 4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

**Vedtak:**

Bendik Johannessen ble valgt, med Robert Andersen som vara.

#### 4.4 Valg av valgkomité

Bente Bredegg, Rasim Sali og Unni Gro Meyer Andresen er på valg.

**Vedtak:**

Følgende ble valgt til valgkomité for 1 år i 2025:

Inger Kristine Rudskjær  
Unni gro Meyer Andersen  
Rasim Sali

### 5. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Styret fikk kr. 230.000,- i honorar.

Møtet hevet kl 18:20



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 14.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	2204	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Thor Heyerdahls gate 8, 3259 LARVIK								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201811
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.10.2021
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 9 802 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 13 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 905 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Uteoppholdsareal,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 24 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Parkering,Nåværende</p>

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	37.02
<b>Navn</b>	Tagtvedt, endringer
<b>Plantype</b>	Mindre reguleringsendring
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.1984
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/5237/37.01_Bestemmelser_1562.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/5237/37.01_Bestemmelser_1562.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 11 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gang-/sykkelvei
	<b>Delareal</b> 10 734 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Felt navn</b> A1

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tagtvedt 1, Larvik		3020	2504		
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
Nybygg	Boligblokk Rekkehus	13.3.78 m/flere	25.4.78 dato m/flere	79/78 sak	m/flere
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Larvik Boligbyggelag		Haraldsgt. 2b, 3250 Larvik		034/81015	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
NBBL's arkitektavdeling		Tronheimsvn. 84/86, Oslo 5		02/357520	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Ole Konttorp		Høyer-Ellefsen A/S Stoltenberggt. 34, 3100 Tønsberg		033/16725	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig bruksstillatelse

- for nevnte bygg
- for følgende del av nevnte bygg: **3 4 1**  
Rekkehus ~~1~~ og ~~2~~ samt Blokk ~~2~~

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

- ~~1. Merke på brannskap i trappegang blokk 2 må påsettes riktig vei.~~
- ~~3. Opprydding/planering rundt bygningene.~~

*1. Utsparinger for rørgjennomføringer i støpt dekke over garasje gjenstøpes/pusses.*

*2. Auslætning av murerarbeider.*

**ARBEIDENE BLE INNHÅRT 13.8.79 og 23.3.79**

Dette arbeid må være fullført innen

Larvik, den 29. august 1980

Thor Heyerdahls gt.  
4-8, 10-30

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggebyvevmyndighet
- 
- 
- 

Examen  
K. N. N.

bygnings sjef



## Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

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



Hilde  
473 76 437



Kamilla  
482 93 628



Martin  
913 42 167



Mette  
918 22 416



Ole Morten  
971 47 855



Sindre  
926 27 693



Ole Kristian  
918 68 527



Book møte!

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



SKAGERRAK  
SPAREBANK

# Nabolagsprofil

Thor Heyerdahls gate 8 - Nabolaget Tagtvedt - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Tagtvedt 1 Linje 210	2 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

## Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	22 min 1.9 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	16 min 1.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Elveveien 21	17 min
--------------	--------

«Trivelig plass med rom for å leve»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

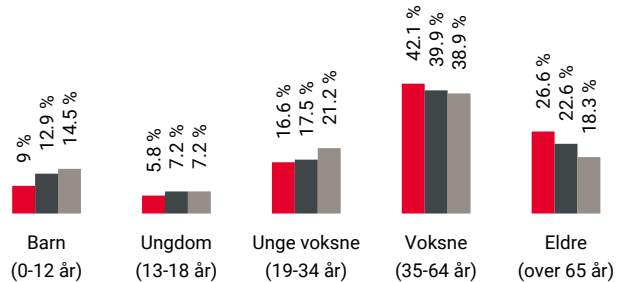
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Byskogen barnehage (0-5 år) 141 barn	7 min 0.5 km
Gapatrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 0.6 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	15 min 1.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Coop Prix Frankendalsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 0.9 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Trafikk

Lite trafikk 90/100



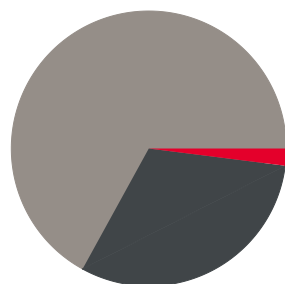
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

Ballbinge	10 min
Ballspill, fotball	0.8 km
Hedrum ungdomsskole	13 min
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.1 km
EVO Larvik	11 min
Spenst Larvik Nanset	19 min

## Boligmasse



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

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

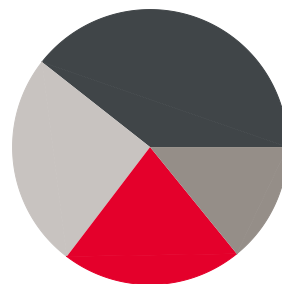
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Nordbyen	18 min
Apotek 1 Nordbyen	18 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



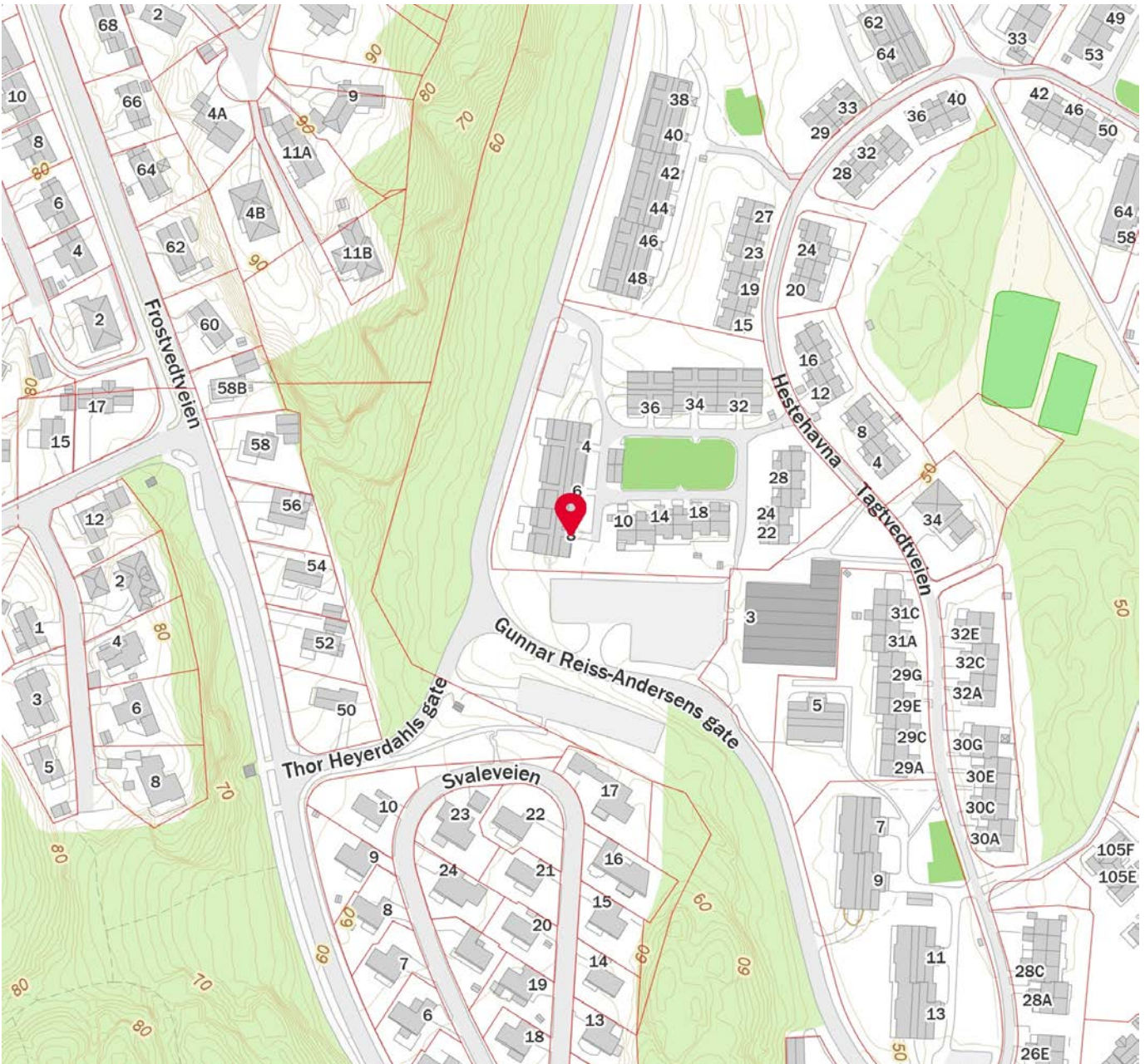
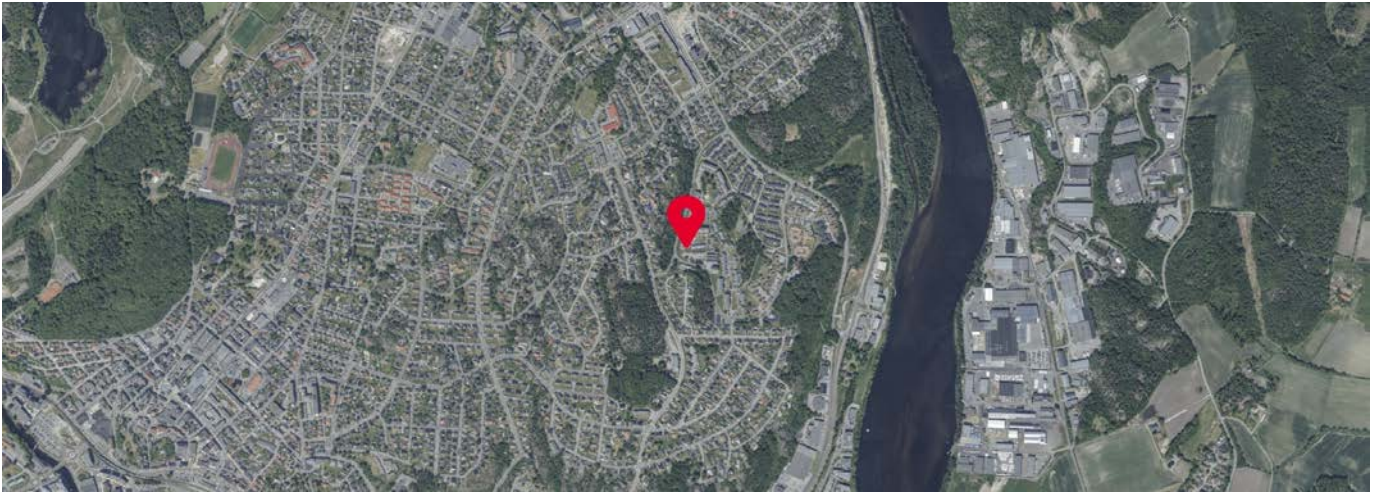
0%

59%

- Tagtvedt
- Larvik
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Thor Heyerdahls gate 8  
3259 LARVIK

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

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 478 92 666  
**E-post:** lars.erik.nordrum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre