



aktiv.

Thor Heyerdahls gate 42, 3259 LARVIK

**Tagtvedt - Arealeffektiv 2 roms
leilighet i 1.etasje med stor
innglasset balkong**



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

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

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-

Fellesgjeld: Kr 203 634,-

Omkostn.: Kr 1 390,-

Total ink omk.: Kr 1 705 024,-

Felleskostn.: Kr 4 431,-

Selger: Marit Kruse

v/ Richard Kruse ihht. fullmkt

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1981

BRA-i/BRA Total 52/71 kvm

Tomtstr.: 8260 kvm

Soverom: 1

Antall rom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 2205

Andelsnr.: 5

Oppdragsnr.: 1303260022

Tagtvedt - Arealeffektiv 2 roms leilighet i 1.etasje med stor innglasset balkong

Leiligheten ligger i et veletablert og rolig boligområde nordøst for Larvik sentrum. Gangavstand til barnehage, skoler, butikker, turområder, idrettsanlegg og bussholdeplass. Kort biltur til kjøpesenter og sentrum.

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Gang, bod, soverom, bad/wc/vaskerom, kjøkken og stue med utgang til meget romslig innglasset balkong med skydedører slik at man kan åpne opp ut til plenen foran boligen.

Mulighet for leie av garasje i felles p-kjeller for kr. 200,- pr. mnd (ventelistesystem).

Leiligheten har en effektiv planløsning. Leiligheten har en enkel standard og oppgraderinger må påregnes. På gulvene er det laminat og gulvbelegg. På veggene er det tapetsert og malt. Bad og kjøkken fra byggetiden.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	124
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - b: 19 kvm

BRA totalt: 71 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 kvm Entré, bod, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom

BRA-b: 19 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten ligger i 1. etg. og har tilkomst via felles trappegang.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 6,3 m²

Bod: 4,4 m²

Bad/vaskerom: 6,3 m²

Kjøkken: 6,8 m²

Stue: 17,5 m²

Soverom: 9 m²

Innglasset balkong: 18 m² (BRA-b)

I tillegg har leiligheten tilgang til felles bodareal i blokken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8260 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og rolig boligområde nordøst for Larvik sentrum.

Gangavstand til barnehage, skoler, butikker, turområder, idrettsanlegg og bussholdeplass. Kort biltur til kjøpesenter og sentrum.

Adkomst

Direkte fra Thor Heyerdahls gate. Dersom man kommer fra Yttersøveien er denne blokka den andre man kommer til - på venstre side av veien.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Se vedlagte veikart for kjørebekræftelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leilighetsbygg, rekkehus og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER

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

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

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

SKOLER

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

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

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

Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 1.6 km

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Veggkonstruksjon: Veggene er av mur og bindingsverk, utvendig er blokken pusset, malt og har platekledning og stående trepanel.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Soveromsvinduet er innadslående med to-veis åpning og er fra 2016, stuevinduet fra byggeår og har fastkarm og luftespalte i toppen.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Gang, bod, soverom, bad/wc/vaskerom, kjøkken og stue med utgang til meget romslig innglasset balkong med skydedører slik at man kan åpne opp ut til plenen foran boligen.

Standard

Leiligheten har en enkel standard og oppgraderinger må påregnes. På gulvene er det laminat og gulvbelegg. På veggene er det tapetsert og malt. Bad fra byggetiden med gulvbelegg på gulv og malt tapet på veggene. Kjøkkeninnredning fra byggetiden. Kjøll/frys, komfyr og oppvaskmaskin medfølger i handelen.

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

Forhold som har fått TG2:

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere overflateavvik:

Veggoverflater i boden mangler vedlikehold, med sprekker mot tak i hjørner og løs tapet.

Laminatgulvet på soverommet er ikke listet.

Det er folder i tapet på kjøkken og soverom.

Det er sprekke mellom laminatbord i entreen.

Det er gliper mellom laminat og gulvlist på kjøkken, samt store gliper og svelling i laminatgulvet på kjøkkenet.

Det er registrert ufagmessig utførelse i overgang mellom entre og bod ved døråpning.

Forholdene fremstår som samlet vesentlig slitasje, manglende ferdigstillelse og noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak:

Løs tapet bør festes eller erstattes.

Sprekker og gliper i laminat bør utbedres eller berørte partier skiftes ut.

Manglende lister bør monteres korrekt.

Overganger mellom rom bør utføres fagmessig.

Vegger i bod bør sparkles, grunnes og males/tapetseres på nytt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan gliper i laminat øke og føre til videre bevegelse og oppsprekking, overflater vil fremstå med redusert estetisk og håndverksmessig kvalitet, manglende lister kan gi økt risiko for fuktopptak i gulvkantene, samlet sett påvirker forholdene standard, bruksopplevelse og verdi.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Tiltak Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant.

Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv.

Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ved utskifting av gulvbelegg.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvene fortsatt ha synlige/målbare skjevheter. Avvikene kan påvirke opplevelsen av rommet, samt montering av fast inventar eller innredning.

Ingen umiddelbar risiko for konstruksjonssikkerheten dersom forholdet er stabilt.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Bod- og baderomsdør tar skjevt i karmen, noe som indikerer justeringsbehov eller mindre skjevhet i karm/gulvnivå.

Baderomsdøren subber mot laminatgulvet i entreen.

Det er klistremerker på boddøren, som påvirker overflatens estetiske kvalitet.

Forholdene gir redusert funksjon og fremstår med bruksslitasje og behov for justering.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tiltak

Dørene bør justeres og hengsler kontrolleres.

Det bør vurderes om gulvnivå eller karm må tilpasses.

Overflater kan rengjøres, utbedres eller males ved behov.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan funksjonsproblemene forverres over tid, dørene kan få økt slitasje i karm og dørblad, subbing mot gulv kan føre til ytterligere skade på laminatet, forholdet gir redusert brukskvalitet og påvirker boligens standard.

Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler tapet og overflatebehandling på vegg bak varmtvannsberederen.

Veggen fremstår uferdig og uten beskyttende overflate, noe som kan gjøre den mer utsatt for fuktpåvirkning ved eventuell lekkasje eller fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Veggen bør ferdigstilles med egnet overflatebehandling.

Det anbefales å benytte en fuktbestandig løsning på veggoverflatene.

Samtidig bør området kontrolleres for tegn til tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan veggoverflaten bli mer utsatt for fukt- og vannpåvirkning, dette kan over tid føre til misfarging, svelling eller skade i veggkonstruksjonen, forholdet gir redusert kvalitet og påvirker estetikk og verdi.

Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av brukstiden er oppbrukt på slukløsning og gulvbelegg. Det regnes at etter 20–25 år er det usikkerhet om fremtidig funksjon, anbefalt årlig visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Tiltak

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av sluk og gulvbelegg, særlig rundt skjøter og overganger.

Ved rehabilitering av badet bør sluk og gulvbelegg skiftes ut, og ny løsning etableres i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan tetthet og funksjon reduseres ytterligere over tid og det kan oppstå lekkasje og skjulte fuktskader.

Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Høyskapet har svelling i nedre del som følge av fuktpåvirkning, og mangler hyller og dør.

Vaskemaskinen er tilkoblet strøm via skjøteledning, som ikke anses som en permanent og forskriftsmessig løsning.

Dusjkabinettet har misfargede pakninger og fremstår med vedlikeholdsbehov. Forholdene viser tegn på fuktpåvirkning, manglende ferdigstillelse og redusert vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Tiltak

Skadet garderobeskap bør utbedres eller skiftes ut.

Vaskemaskin bør tilkobles fast og forskriftsmessig stikkontakt.

Pakninger i dusjkabinett bør rengjøres eller skiftes ut ved behov.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fuktpåvirkning føre til ytterligere svelling og skader, bruk av skjøteledning kan innebære økt risiko for varmgang og brann, utette

eller slitte pakninger kan gi vannlekkasje og fuktskader, forholdene gir redusert og estetikk.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

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

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget. Tilleggsanbefaling:

Dersom det ikke er montert automatisk lekkasjestopp (vannstoppventil), anbefales dette montert for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvens

Selv om anlegget fungerer, medfører alderen en redusert gjenværende levetid og en økende risiko for vannlekkasjer. Lekkasjer kan oppstå plutselig som følge av korrosjon (på kobberør), sprøhet i materialet eller svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, men rørnettet har nådd en alder hvor sannsynligheten for skader øker.

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

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig ettersyn. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør bør samordnes med fremtidig renovering av våtrom eller kjøkken.

Forebyggende: Det kan vurderes å utføre en rørinnspeksjon eller rørspyling for å fjerne belegg og sikre god gjennomstrømning.

Konsekvens

Høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og overganger.

Ved plastrør: Pakninger tørker ut over tid, og plasten kan bli sprø.

Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

Innvendig groing (belegg) reduserer rørets diameter over tid, noe som kan føre til dårligere avrenning og hyppigere tilstoppinger. Lekkasjer fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soverommet mangler ventilasjon (ingen ventil i vegg eller vindu).

Rom for varig opphold skal ha mulighet for tilfredsstillende luftutveksling. Manglende

ventilasjon kan føre til dårlig inneklimate og økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Tiltak

Det anbefales å etablere veggventil, vindusventil eller annen form for tilluft.

Alternativt bør ventilasjonsløsningen vurderes helhetlig dersom boligen har mekanisk anlegg.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det oppstå dårlig luftkvalitet og økt CO₂-nivå, det kan dannes kondens og risiko for muggvekst, inneklimate og bocomfort kan bli redusert.

Forhold som har fått TG3:

Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderomsgulvet har motfall fra døren til sluket.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved terskel/topp membran ikke tilfredstiller dagen regelverk der det må være 25 mm eller mer fra slukrist til topp membran ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Baderommet er fungerende, men tilfredsstiller ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

Oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi kjøkkenet har flere avvik og funksjonssvikt:

Det er store gliper i laminatgulvet, og laminaten slipper fra kjernen, noe som indikerer fuktskade og nedbrytning.

Det er svelling etter fuktighet i kjøkkeninnredningen under oppvaskbenken.

Skapdører henger skjevt og subber mot overskap ved ventilator, som viser deformasjon og justeringssvikt.

Overskap har defekt hengsel.

Det er store folder i tapeten i hjørnet, som indikerer underliggende bevegelse eller ufagmessig utførelse

Samlet fremstår kjøkkenet med betydelig slitasje, fuktpåvirkning og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Tiltak

Laminatgulv bør fjernes og erstattes, og underliggende konstruksjon kontrolleres for fuktskade.

Veggoverflater bør rehabiliteres.

Det må påregnes helhetlig rehabilitering av kjøkkenet.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fuktskader utvikle seg videre i gulv, funksjon i skap og innredning vil forverres, kjøkkenets bruksegnethet estetikk og verdi er allerede redusert.

Helse, miljø og sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Eiendommen ligger innenfor et aksomhetsområde for kvikkleire.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

Radon

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen. Boligen er bygget uten radonsperre (en tett duk i grunnen), da dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

Elektrisk anlegg

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Ras og skred

Eiendommen ligger innenfor et aksomhetsområde for kvikkleire.

Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt, basert på offentlige kartlegginger.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon

Tiltak

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

Elektrisk

Tiltak

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand fordi det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget.

Konsekvens

Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

Ras- og skredfare – aktsomhetsområde for kvikkleire

Tiltak

Det bør ikke utføres terrenginngrep, masseforflytning eller byggearbeider uten geoteknisk vurdering.

Ved planlagte tiltak bør det innhentes geoteknisk dokumentasjon fra kvalifisert fagkyndig.

Kommunen bør kontaktes for avklaring av eventuelle krav til undersøkelser eller søknadsplikt.

Ny eier bør gjøre seg kjent med NVEs kartgrunnlag og kommunale bestemmelser.

Konsekvens

Dersom nødvendige hensyn ikke tas: kan terrenginngrep i verste fall utløse setninger eller skred, det kan oppstå fare for bygning og person, kommunen kan stille krav om kostbare undersøkelser før tiltak tillates, forhold kan påvirke verdi og fremtidige utbyggingsmuligheter.

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

Det presiseres at plassering i aktsomhetsområde ikke innebærer dokumentert ustabilitet, men representerer en registrert risikofaktor som krever aktsomhet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Mulighet for leie av parkeringsplass i felles garasjekjeller (ventelistesystem). Pris for leie av garasje er pt. kr. 200,- pr. mnd.

Forøvrig biloppstillingsplasser på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring , polisenummer SP0000562092

Diverse

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer ved hjelp av elektrisitet. Varmekabler på bad.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 500 000

Omkostninger kjøper

1 500 000 (Prisantydning)

203 634 (Andel av fellesgjeld)

1 703 634 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

1 705 024 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 713 924 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 716 724 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 478 500 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 913 998 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 431

Andel Fellesgjeld

Kr 203 634

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

19.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 25107001762, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.02.26: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 237

Saldo per 19.02.26: 37 495 086

Andel av saldo: 203 634

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

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

Andel fellesformue

Kr 21 348

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tagtvedt 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

953361582

Andelsnummer

5

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag eller mandag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er en uke etter annonsering enten torsdag eller mandag kl. 12.00. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag eller tirsdag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets ordensregler pkt.6. Ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan beboerne i borettslaget søke styrets godkjennelse til å ha dyr. Godkjennelse vil kun bli gitt der det foreligger gode grunner for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 2205 i Larvik kommune.Andelsnr. 5 i Tagtvedt 2 Borettslag med orgnr. 953361582

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.12.1983. Det foreligger også ferdigattest for innglassing av balkonger og fasadeendringer datert 05.03.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.12.1983.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.07.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 490 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 7 991 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 5 071 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 762 m

Arealbruk Parkering,Nåværende

Delareal 2 895 m

Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 37.02

Navn Tagtvedt, endringer

Plantype Mindre reguleringsendring

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.06.1984

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 6 736 m

Formål Boliger

Feltnavn C3

Delareal 2 480 m

Formål Anlegg for lek
Felt navn D
Delareal 3 m
Formål Gang-/sykkelvei

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- markedspakke kr 15 500,- søk i eiendomsregister/elektronisk signering kr 1850,- og visninger kr 2 300,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19.141,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr kr 6725,- urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 2746,- oppgjørshonorar kr 4 875,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

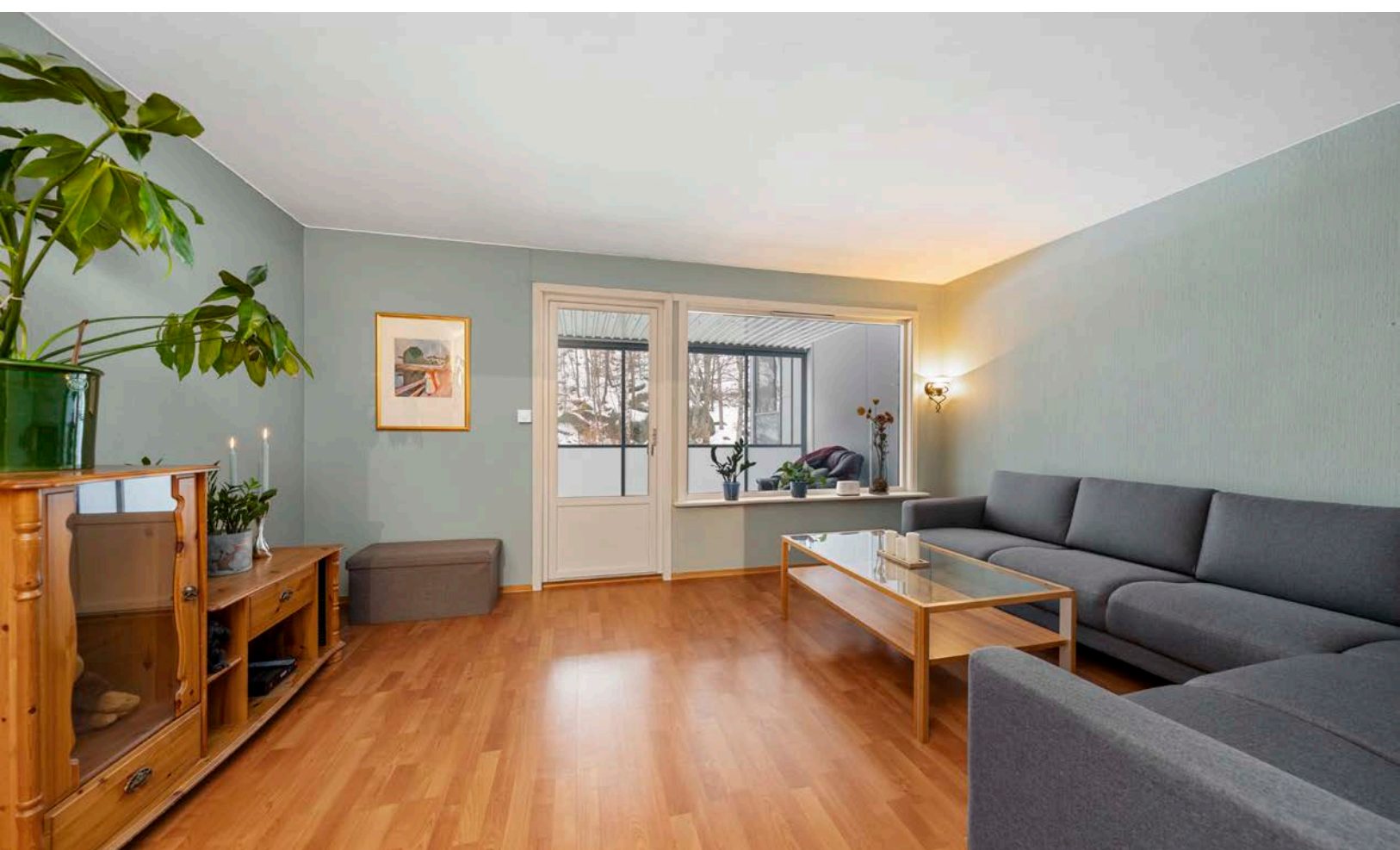
Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

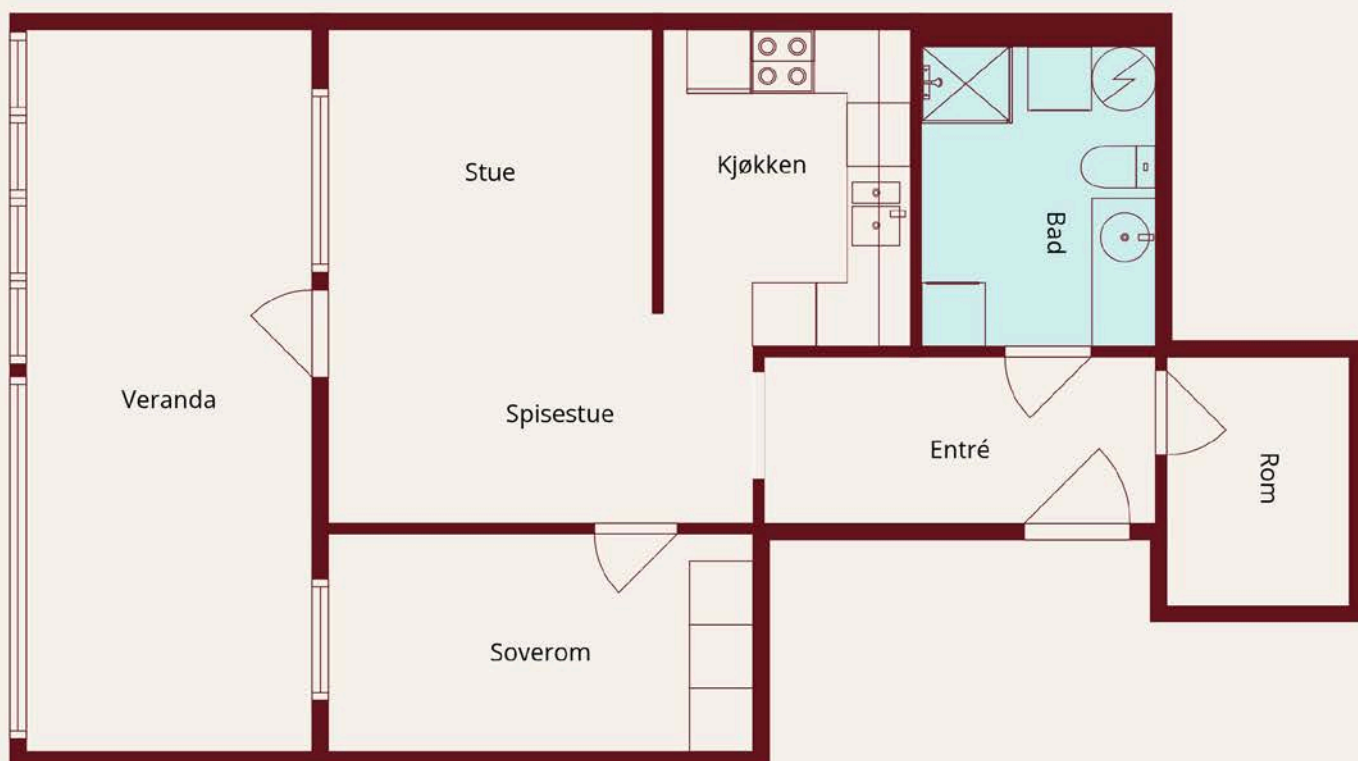
Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

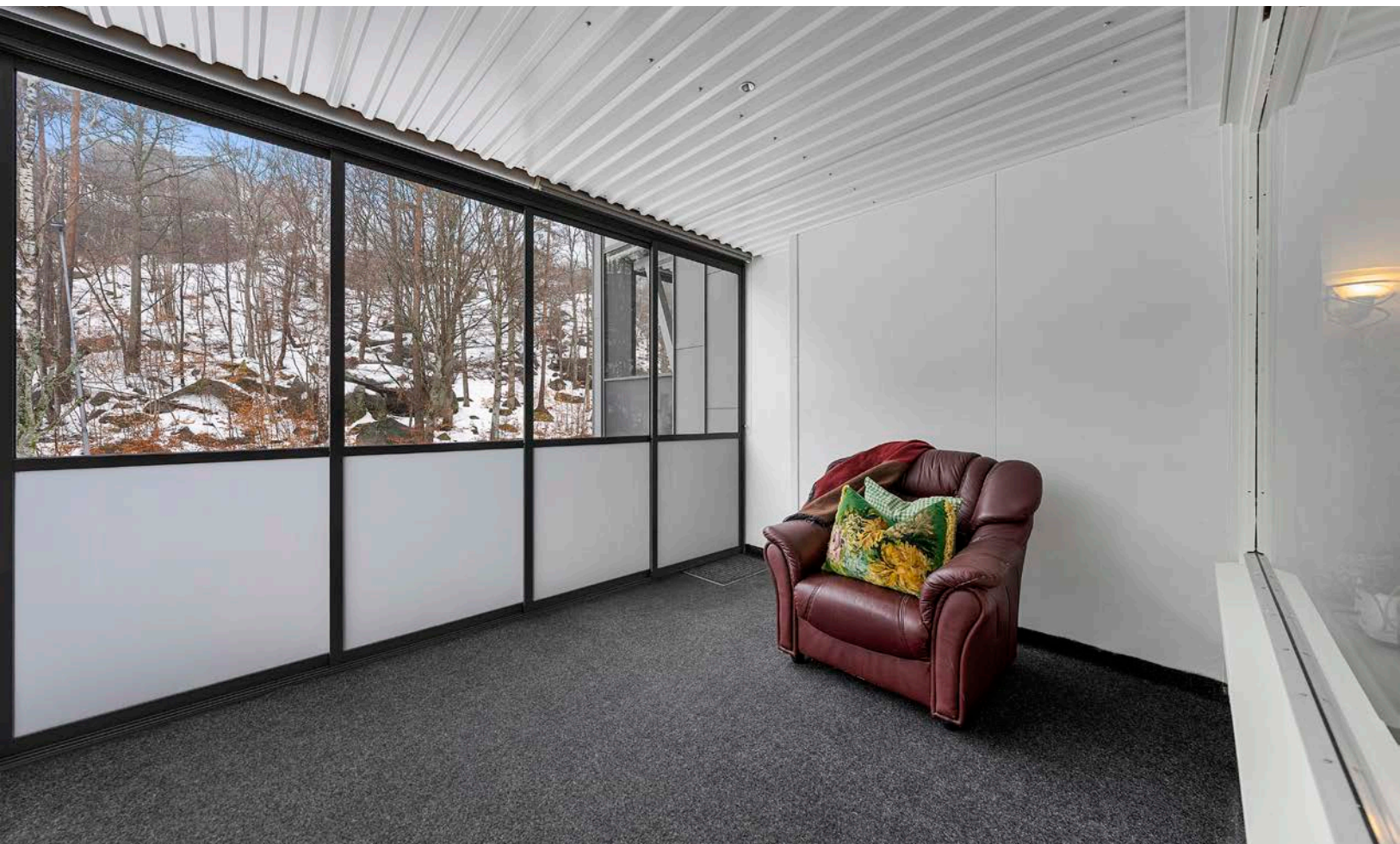
Salgsoppgavedato

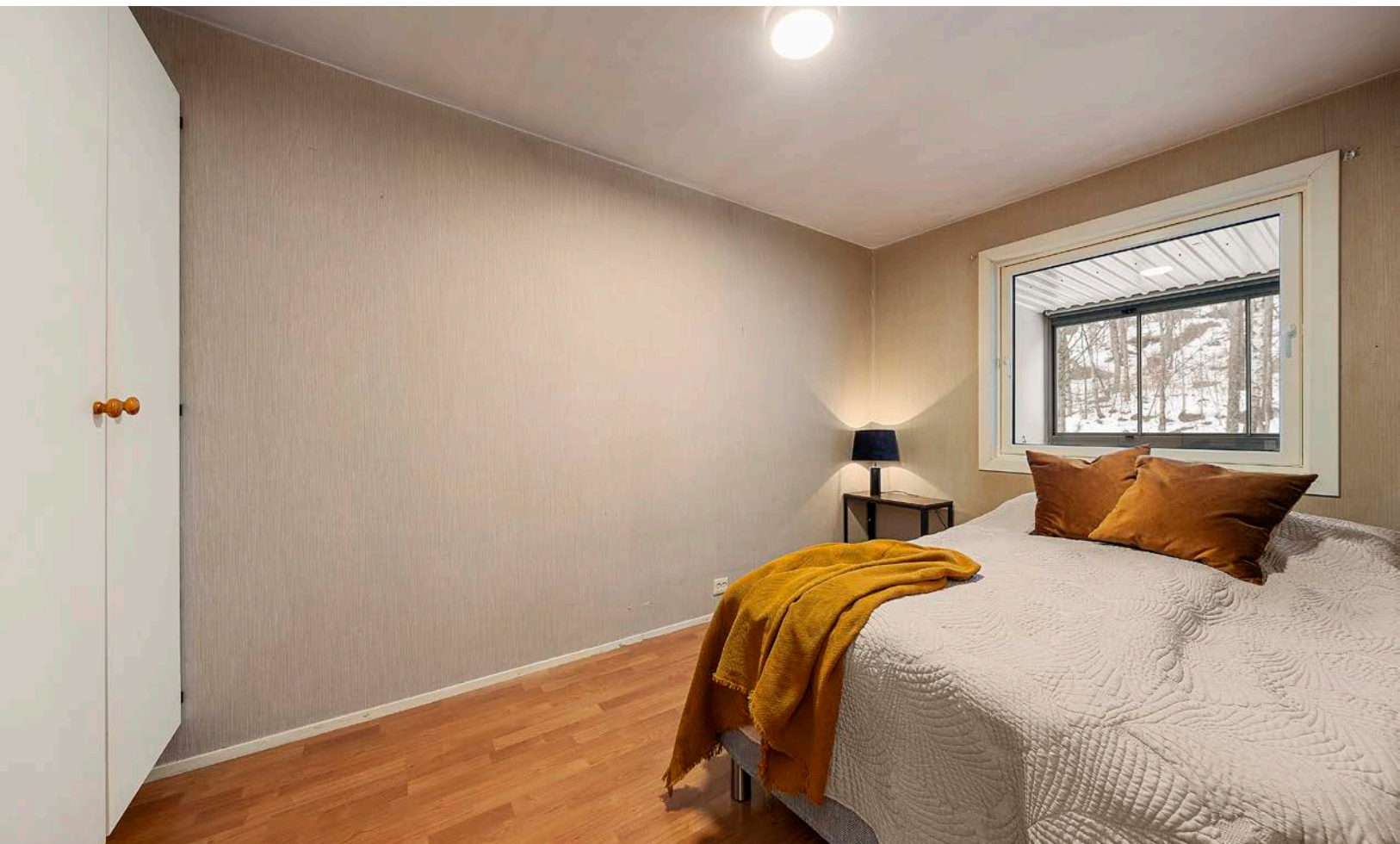
06.03.2026



















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Thor Heyerdahls gate 42, 3259 LARVIK
-  LARVIK kommune
-  # gnr. 3020, bnr. 2205
-  # Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 21510-1144

Referansenummer: YJ3234

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tagtvedt 2 borettslag og Thor Heyerdahls gate 42 er bygget i 1981 og har 4 etasjer.

Bygningen er oppført i mur og tre, taket er saltak. Borettslaget er utvendig renoveret i 2014 med nye fasader og innglassede balkonger.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har porttelefon, boligen har tilkomst via felles inngangsparti, og trapperom.

Planløsningen består av: Entré, Bod, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Innglasset balkong

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, beleg

Vegg: tapet, malte overflater

Tak: malt betong

Boligen har oppvarming med:

Elektriske ovner og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Thor Heyerdahls gate 42 har mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Det presiseres at leiligheten har behov for vedlikehold og utskiftninger.

Spesielt nevnes:

- Leilighetens overflater.
- Baderommet står foran en oppgradering, dette skyldes en samlet vurdering av alder, tilstand, registrerte avvik og manglende samsvar med dagens våtromskrav.
- Kjøkkenet står foran en oppgradering, etter en samlet vurdering av registrerte avvik.

Ny eier bør sette seg godt inn i disse forholdene, og være forberedt på utbedringer og oppgraderinger for å oppnå ønsket standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene er av mur og bindingsverk, utvendig er blokken pusset, malt og har plateledning og stående trepanel.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med

kikkehullkikkert og en malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass.

Til leiligheten er det en ca. 18 kvm innglasset balkong med tilkomst fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, beleg

Vegg: tapet, malte overflater

Tak: malt betong

Boligens etasjeskiller i gulv og tak er av betong.

Innvendig har boligen finèrdører med malte karmen og listverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra entreen

I rommet er vaskeservant i innredning, speil og lysarmatur, høyskap i hjørnet, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett, varmtvannstank, kran for vaskekar på veggen, opplegg for vaskemaskin, og det elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen, det er luftespalte over døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: tapet

Tak: malt betong

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat og oppvaskbenk i stål med integrert oppvaskkum og utslagsvask.

Over oppvaskbenken er det fliser til overskapene.

Det er kjøll og fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator på kjøkkenet

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: tapet

Tak: malt betong

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast

Hoved stoppekransen til leiligheten er på baderommet.

Leiligheten har luftespalte i stuevinduet og Villavent boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk fra kjøkkenventilator og baderom.

Beskrivelse av eiendommen

I hjørnet på badet er det plassert en 200 liters varmtvannsbereder.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 5 automatsikringer, er montert i felles gang.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske ovner og elektriske varmekabler i gulvet på badet.

Leiligheten er tilkoblet bygningens brannvarslingsanlegg med en røykvarsler i entreen, brannslukningsapparater er plassert i entreen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Eiendommen ligger innenfor et aksomhetsområde for kvikkleire.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

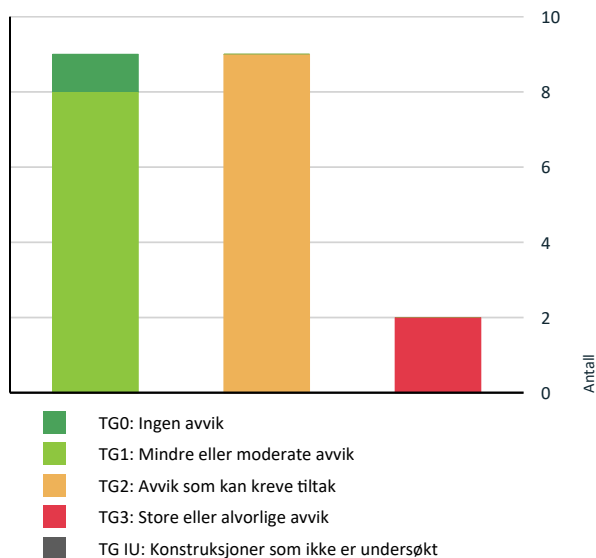
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

På tegningene er det ikke vegg mellom stuen og kjøkkenet

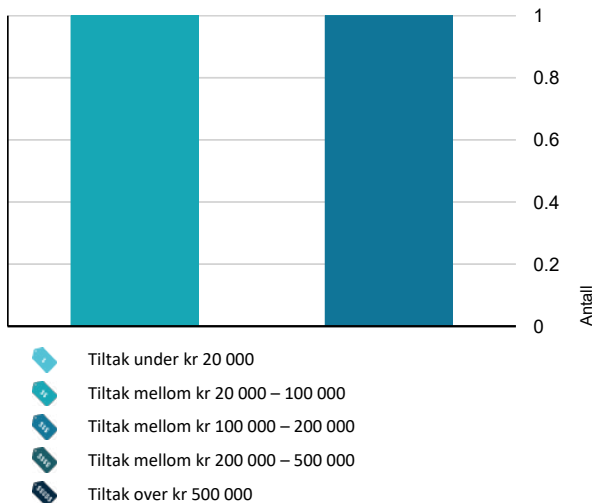
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1981

Kommentar
Opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Boligen trenger vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene er av mur og bindingsverk, utvendig er blokken pusset, malt og har platekledning og stående trepanel.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Soveromsvinduet er innadslående med to-veis åpning og er fra 2016, stuevinduet fra byggeår og har fastkarm og luftespalte i toppen.

! TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass.

Årstall: 2000

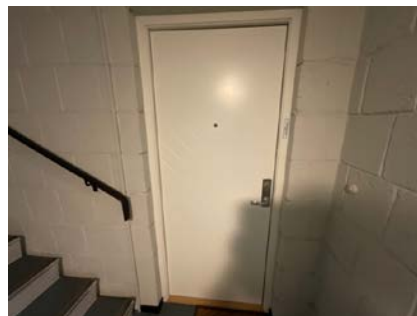
Kilde: Produksjonsår på produkt



Balkongdør

! TG 1 Inngangsdør

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert.
Døren er byttet etter byggeår, men det er ingen opplysninger om årstall.



Inngangsdør

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en ca. 18 kvm innglasset balkong med tilkomst fra stuen.

Innglassingen er utført i aluminium, platekledning og glass. Det er montert rullegardiner i taket for solskjerming.

Sideveggene mot naboene er utført i platekledning. Taket har blikkplater og har innfelte downlights for belysning. Balkongen har utgang til eiendommens plenareal.

Gulvet på balkongen er av betong med terrasseteppe på overflaten.

Årstall: 2014

Kilde: Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Innglasset balkong

INNENDIG

TO 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, beleg

Vegg: tapet, malte overflater

Tak: malt betong

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere overflateavvik:

Veggoverflater i boden mangler vedlikehold, med sprekker mot tak i hjørner og løs tapet.

Laminatgulvet på soverommet er ikke listet.

Det er folder i tapet på kjøkken og soverom.

Det er sprekke mellom laminatbord i entreen.

Det er gliper mellom laminat og gulvlist på kjøkken, samt store gliper og svelling i laminatgulvet på kjøkkenet.

Det er registrert ufagmessig utførelse i overgang mellom entre og bod ved døråpning.

Forholdene fremstår som samlet vesentlig slitasje, manglende ferdigstillelse og noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Løs tapet bør festes eller erstattes.

Sprekker og gliper i laminat bør utbedres eller berørte partier skiftes ut.

Manglende lister bør monteres korrekt.

Overganger mellom rom bør utføres fagmessig.

Vegger i bod bør sparkles, grunnes og males/tapetseres på nytt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan gliper i laminat øke og føre til videre bevegelse og oppsprekking, overflater vil fremstå med redusert estetisk og håndverksmessig kvalitet, manglende lister kan gi økt risiko for fuktopptak i gulvkantene, samlet sett påvirker forholdene standard, bruksopplevelse og verdi.



Manglende gulvlist på soverom

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller i gulv og tak er av betong.

Jeg har målt 35 mm høydeforskjell fra kjøkkenet til soverommet

Det er 15 mm høydeforskjell i stuen og 20 mm høydeforskjell i soverommet.

Det er 10 mm nivåforskjell mellom entreen og boden

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant.

Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv.

Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ved utskifting av gulvbelegg.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvene fortsatt ha synlige/målbare skjevheter.

Avvikene kan påvirke opplevelsen av rommet, samt montering av fast inventar eller innredning.

Ingen umiddelbar risiko for konstruksjonssikkerheten dersom forholdet er stabilt.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører med malte karmen og listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Bod- og baderomsdør tar skjevt i karmen, noe som indikerer justeringsbehov eller mindre skjevhet i karm/gulvnivå.

Baderomsdøren subber mot laminatgulvet i entreen.

Det er klistremerker på boddøren, som påvirker overflatens estetiske kvalitet.

Forholdene gir redusert funksjon og fremstår med bruksslitasje og behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

Dørene bør justeres og hengsler kontrolleres.

Det bør vurderes om gulvnivå eller karm må tilpasses.

Overflater kan rengjøres, utbedres eller males ved behov.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan funksjonsproblemene forverres over tid, dørene kan få økt slitasje i karm og dørblad, subbing mot gulv kan føre til ytterligere skade på laminatet, forholdet gir redusert brukskvalitet og påvirker boligens standard.



Soveromsdør

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har tilkomst fra entreen

I rommet er vaskeservant i innredning, speil og lysarmatur, høyskap i hjørnet, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett, varmtvannstank, kran for vaskekar på veggen, opplegg for vaskemaskin, og det elektriske varmekabler i gulvet.

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

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

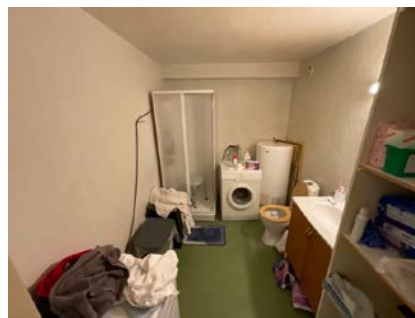
Vegg: tapet

Tak: malt betong

Minner spesielt om at baderommet er fra byggeår, 1981.

Ny eier må være forberedt på oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.

Baderommet står foran en oppgradering, dette skyldes en samlet vurdering av alder, tilstand, registrerte avvik og manglende samsvar med dagens våtromskrav.



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler tapet og overflatebehandling på veggen bak varmtvannsbereideren.

Veggen fremstår uferdig og uten beskyttende overflate, noe som kan gjøre den mer utsatt for fuktpåvirkning ved eventuell lekkasje eller fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Veggen bør ferdigstilles med egnet overflatebehandling.
Det anbefales å benytte en fuktbestandig løsning på veggoverflatene.
Samtidig bør området kontrolleres for tegn til tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan veggoverflaten bli mer utsatt for fukt- og vannpåvirkning, dette kan over tid føre til misfarging, svelling eller skade i veggkonstruksjonen, forholdet gir redusert kvalitet og påvirker estetikk og verdi.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.

Det er motfall mot sluk på 15 mm, laveste punkt på baderommet er hjørnet mot boden.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14 mm.
Gulvbelegget har en oppkant på dørterskelen som er 22 mm

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderomsgulvet har motfall fra døren til sluket.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved terskel/topp membran ikke tilfredstiller dagen regelverk der det må være 25 mm eller mer fra slukrist til topp membran ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Baderommet er fungerende, men tilfredsstiller ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

Oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gulvoverflate

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av brukstiden er oppbrukt på slukløsning og gulvbelegg.

Det regnes at etter 20–25 år er det usikkerhet om fremtidig funksjon, anbefalt årlig visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

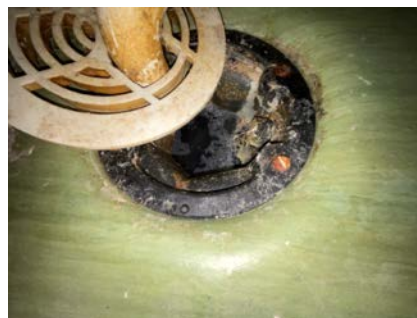
Tiltak

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av sluk og gulvbelegg, særlig rundt skjøter og overganger.

Ved rehabilitering av badet bør sluk og gulvbelegg skiftes ut, og ny løsning etableres i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan tetthet og funksjon reduseres ytterligere over tid og det kan oppstå lekkasje og skjulte fuktskader.



Sluk

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

I rommet er vaskeservant i innredning, speil og lysarmatur, høyskap i hjørnet, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett, varmtvannstank, kran for vaskekar på veggen, opplegg for vaskemaskin, og det elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen, det er lufter spalte over døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Høyskapet har svelling i nedre del som følge av fuktpåvirkning, og mangler hyller og dør.

Vaskemaskinen er tilkoblet strøm via skjøteledning, som ikke anses som en permanent og forskriftsmessig løsning.

Dusjkabinettet har misfargede pakninger og fremstår med vedlikeholdsbehov.

Forholdene viser tegn på fuktpåvirkning, manglende ferdigstillelse og redusert vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak

Skadet garderobeskap bør utbedres eller skiftes ut.

Vaskemaskin bør tilkobles fast og forskriftsmessig stikkontakt.

Pakninger i dusjkabinett bør rengjøres eller skiftes ut ved behov.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fuktpåvirkning føre til ytterligere svelling og skader, bruk av skjøteledning kan innebære økt risiko for varmgang og brann, utette eller slitte pakninger kan gi vannlekkasje og fuktskader, forholdene gir redusert og estetikk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har avtrekk via Villavent boligventilasjon/ avtrekksanlegg i boenheten.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking, i kjøkkenveggen, i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



Hulltaking i kjøkkenvegg mot dusjkabinett 27.02.202

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og oppvaskbenk i stål med integrert oppvaskkum og utslagsvask.

Over oppvaskbenken er det fliser til overskapene.

Det er kjøll og fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator på kjøkkenet

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: tapet

Tak: malt betong

Det bemerkes at kjøkkeninnredning og overflater fremstår med stor bruksslitasje og alder, og det må påregnes oppgradering/modernisering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi kjøkkenet har flere avvik og funksjonssvikt:

Det er store gliper i laminatgulvet, og laminaten slipper fra kjernen, noe som indikerer fuktskade og nedbrytning.

Det er svelling etter fuktighet i kjøkkeninnredningen under oppvaskbenken.

Skapdører henger skjevt og subber mot overskap ved ventilator, som viser deformasjon og justeringssvikt.

Overskap har defekt hengsel.

Det er store folder i tapeten i hjørnet, som indikerer underliggende bevegelse eller ufagmessig utførelse

Samlet fremstår kjøkkenet med betydelig slitasje, fuktpåvirkning og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Tiltak

Laminatgulv bør fjernes og erstattes, og underliggende konstruksjon kontrolleres for fuktskade.

Veggoverflater bør rehabiliteres.

Det må påregnes helhetlig rehabilitering av kjøkkenet.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fuktskader utvikle seg videre i gulv, funksjon i skap og innredning vil forverres, kjøkkenets bruksegnethet estetikk og verdi er allerede redusert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk via Villavent boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Hoved stoppekranen til leiligheten er på baderommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget. Tilleggsanbefaling: Dersom det ikke er montert automatisk lekkasjestopp (vannstoppventil), anbefales dette montert for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvens

Selv om anlegget fungerer, medfører alderen en redusert gjenværende levetid og en økende risiko for vannlekkasjer. Lekkasjer kan oppstå plutselig som følge av korrosjon (på kobberrør), sprøhet i materialet eller svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Avløpsrørene er besiktiget på kjøkkenet og på baderommet.

Forventet brukstid plast og støpejern 40-50 år.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, men rørrnett har nådd en alder hvor sannsynligheten for skader øker.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig ettersyn. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør bør samordnes med fremtidig renovering av våtrom eller kjøkken. Forebyggende: Det kan vurderes å utføre en rørinspeksjon eller rørspyling for å fjerne belegg og sikre god gjennomstrømning.

Konsekvens

Høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og overganger.

Ved plastrør: Pakninger tørker ut over tid, og platen kan bli sprø.

Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

Innvendig groing (belegg) reduserer rørets diameter over tid, noe som kan føre til dårligere avrenning og hyppigere tilstoppinger. Lekkasje fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.

! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har luftespalte i stuevinduet og Villavent boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk fra kjøkkenventilator og badetrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soverommet mangler ventilasjon (ingen ventil i vegg eller vindu).

Rom for varig opphold skal ha mulighet for tilfredsstillende luftutveksling. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneløst klima og økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Det anbefales å etablere veggventil, vindusventil eller annen form for tilluft.

Alternativt bør ventilasjonsløsningen vurderes helhetlig dersom boligen har mekanisk anlegg.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det oppstå dårlig luftkvalitet og økt CO₂-nivå, det kan dannes kondens og risiko for muggvekst, inneløst klima og bokomfort kan bli redusert.

! TG 1 Varmtvannstank

I hjørnet på badetrommet er det plassert en 200 liters varmtvannsbereider.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 5 automatsikringer, er montert i felles gang.

Boligen har oppvarming med:

Elektriske ovner og elektriske varmekabler i gulvet på badetrommet.

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.
1981 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke utført arbeider på det elektriske anlegget under eiers eie av leiligheten.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Sikringene er byttet etter byggeår, men det er ikke forevist noen dokumentasjon eller opplysninger om årstall.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

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, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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?

Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget. Strøm tilkoblingen til vaskemaskinen er via skjøteledning.

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.

Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

Generell kommentar

Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.



Sikringsskap i felles gang

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Eiendommen ligger innenfor et aksomhetsområde for kvikkleire.

Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Radon

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen. Boligen er bygget uten radonsperre (en tett duk i grunnen), da dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

Elektrisk anlegg

Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Ras og skred

Eiendommen ligger innenfor et aksomhetsområde for kvikkleire. Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt, basert på offentlige kartlegginger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Radon

Tiltak

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri. Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.

Elektrisk

Tiltak

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand fordi det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget.

Konsekvens

Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.



Leiligheten er tilkoblet bygningens brannvarslingsanlegg med en røykvarslar i entreen, brannslukningsapparater er plassert i entreen.



Aksomhetsområde for kvikkleire

Ras- og skredfare – aktsomhetsområde for kvikkleire

Tiltak

Det bør ikke utføres terrenginngrep, masseforflytning eller byggearbeider uten geoteknisk vurdering.

Ved planlagte tiltak bør det innhentes geoteknisk dokumentasjon fra kvalifisert fagkyndig.

Kommunen bør kontaktes for avklaring av eventuelle krav til undersøkelser eller søknadsplikt.

Ny eier bør gjøre seg kjent med NVEs kartgrunnlag og kommunale bestemmelser.

Konsekvens

Dersom nødvendige hensyn ikke tas: kan terrenginngrep i verste fall utløse setninger eller skred, det kan oppstå fare for bygning og person, kommunen kan stille krav om kostbare undersøkelser før tiltak tillates, forhold kan påvike verdi og fremtidige utbyggingsmuligheter.

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

Det presiseres at plassering i aktsomhetsområde ikke innebærer dokumentert ustabilitet, men representerer en registrert risikofaktor som krever aktsomhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

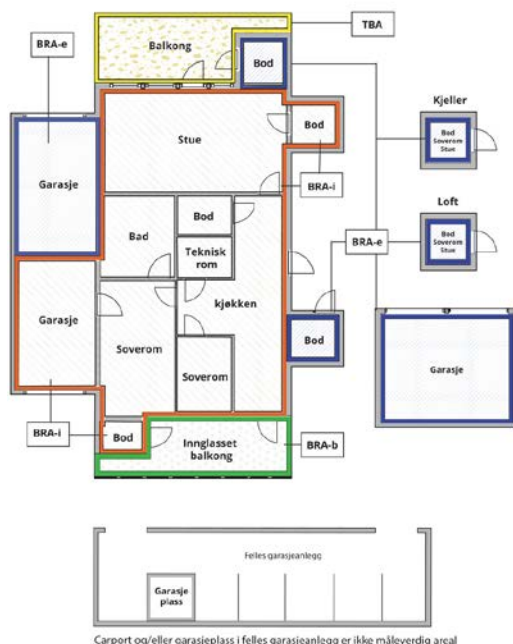
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	52		19	71	
SUM	52		19		
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom		Innlasset balkong

Kommentar

Leiligheten ligger i 1. etg. og har tilkomst via felles trappegang.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 6,3 m²

Bod: 4,4 m²

Bad/vaskerom: 6,3 m²

Kjøkken: 6,8 m²

Stue: 17,5 m²

Soverom: 9 m²

Innlasset balkong: 18 m² (BRA-b)

I tillegg har leiligheten tilgang til felles bodareal i blokken.

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, belegg

Vegg: tapet, malte overflater

Tak: malt betong

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming med:

Elektriske ovner og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

På tegningene er det ikke vegg mellom stuen og kjøkkenet

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Richard Kruse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2205		0	8260.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Thor Heyerdahls gate 42

Hjemmelshaver

Tagtvedt II Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/TAGTVEDT II BORETTSLAG	953361582	H0102	Larvik Boligbyggelag	Kruse Marit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Thor Heyerdahls gate 42 har fin beliggenhet på Tagtvedt med ca 150 meter til offentlig transport og ca 600 meter til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Thor Heyerdahls gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er eiet av borettslaget og fellesarealer er pent opparbeidet med plen, prydbusker, asfalterte gangveier, lekeplass og benker.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten selges med fullmakt og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Branncelleindeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot krav i dagens byggtekniske forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller kontroll av skjulte bygningsdeler.

Det er ved befaringen ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra krav til branncelleinndeling etter dagens forskrift. Skjulte forhold eller manglende dokumentasjon kan imidlertid ikke vurderes og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026	Selger har ikke bebodd eiendommen, og har ikke spesifikk kunnskap om den. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Oppmåling/skisser	27.02.2026	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	04.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Thor Heyerdahls gate 42, 3259 LARVIK

Dato for energimerking

01.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264814

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

163054736

Gårdsnummer

3020

Bruksnummer

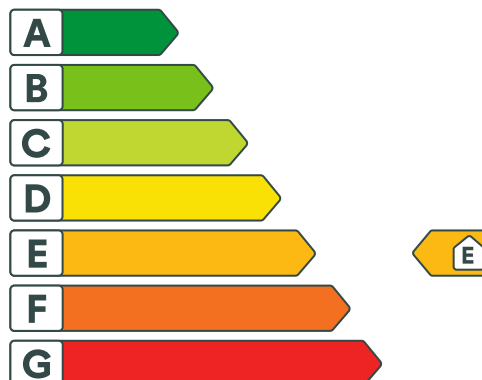
2205

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0102



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1981

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet bruksareal

52,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

219,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

222,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 557 kWh



Thor Heyerdahls gate 42, 3259 LARVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Thor Heyerdahls gate 42, 3259 LARVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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 dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Richard Kruse

Boligen

Thor Heyerdahls gate 42
3259 LARVIK

3909-3020/2205/0/0

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



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Salg på vegne av mor. Har ikke selv bodd i leiligheten og kjenner ikke til noen direkte skader eller feil utover eldre standard.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedtekter

for Tagtvedt II borettslag org. nr. 953 361 582

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.02.1981, sist endret 27.04.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilkynningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Larvik boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

(4) Bygningsmessige tiltak på eiendommen skal ikke gjennomføres uten etter godkjenning. Dette gjelder blant annet for oppføring/utvidelse av terrasse, oppsetting av levegger, gjerde og bod/redskapsbod m.v. Søknad om bygningsmessige tiltak/endringer forelegges styret. Tiltak som nevnt i pkt. 8-3 (2) nr. 1 krever i tillegg samtykke fra generalforsamlingen.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av kalenderåret.

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

4-3 Varmepumpe

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

Det skal søkes før anskaffelse og montering av varmepumpe.

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

Ved brudd på retningslinjene vil styret kunne pålegge andelseier å fjerne varmepumpen. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan borettslaget kreve at varmepumpen fjernes for andelseiers regning.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Den som til enhver tid er andelseier skal holde vedlike bygningsmessige oppføringer i tilknytning til sin bolig. Dette gjelder oppføringer/tiltak som ikke er satt opp av borettslaget, men av andelseier selv eller tidligere andelseier, og omfatter blant annet slikt som terrasse, levegger, gjerde og bod/redskapsbod. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige utskiftninger. Andelseier må selv

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter nødvendig utskifting av:

- vinduer og termoruter
- ytterdører til boligen
- reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende konstruksjoner
- sluk, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Unntak fra dette gjelder varmekabler.

Det presiseres at det er andelseier selv som har ansvar for vedlikehold og utskifting av varmtvannstank.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfyllbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet 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 framtreende 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 beslutes 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.



ORDENS- OG TRIVSELSREGLER TAGTVEDT II BORETTSLAG pr 2019

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

1. Kjøring og parkering på området:

A Parkering:

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

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

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

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

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

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

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

Dette reduserer også antall parkeringsplasser

B Vaskeplassen:

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

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

C Ladestasjon:

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

D Garasjeanlegg:

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

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

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

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

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

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

Husk også at garasjeanlegget ikke er noen lekeplass.

2. Viktige punkter for trivsel og miljø:

A Hensyn til naboene

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

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

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

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

B Bruk av hoppetau inne:

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

C Plener og beplantning:

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

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

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

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

D Inngangspartiene i oppgang 50 til 64:

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

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

E Klestørk, mm.

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

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

F Lufting - renhold - søppel

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

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

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

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

G Tette vasker og sluk

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

3. Bygningmessige forandringer

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

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

Dører:

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

4. Oppsetting av parabolantenne.

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

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

5. Oppsetting av uteboder.

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

6. Dyrehold.

Det er ikke tillatt å holde dyr i borettslaget.

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

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

7. Fugleplager.

I borettslaget har vi stadig plager med fugler/fugleskitt og fuglelopper. Bekjemping av disse problemene koster borettslaget mye penger. Fuglene må derfor ikke mates på borettslagets fellesområder. Fuglehus/fuglebrett og fuglenek skal ikke plasseres på verandaene. Dette gjelder samtlige leiligheter – både rekkehus, blokker og for fellesområdene våre.

8. Rotteplager.

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

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

9. Brannsikkerhet i borettslaget.

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

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

Grilling.

Det er tillatt å grille med elektrisk grill på verandaen. Kullgrill skal ikke brukes. Etter innglassing av verandaene er det heller ikke lenger tillatt å bruke gassgrill.

Brannfare:

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

Gassbeholdere:

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

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

Sikkerhet ved eksplosjon

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

BRENNBARE MATERIALER.

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

10. Kjøkkenventilatorer

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

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

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

11. Varmtvannstanker

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

12. Tilleggsbestemmelser.

I tillegg til ordensreglementet vårt kan borettslagets styre vedta tilleggsbestemmelser.

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



Styrets kontor:

Thor Heyerdahls gate 42, 3259 LARVIK

styret@tagtvedt2.no www.tagtvedt2.no

Tagtvedt II borettslag består av:

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

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

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2023 for Tagtvedt II Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Tagtvedt II Borettslag:

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

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterreferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.4 Valg av valgkomité

5 Godtgjørelse til styret

6 Måking ut på anbud?

7 Styresammensetning og ansvar for beboere på kommunal vei

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

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2024.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall fullmakter:

Antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Til møteleder ble valgt:

1.3 Valg av møterefereent

Forslag til vedtak: Til møterefereent ble valgt:

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

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen ble valgt:

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

Forslag til vedtak: Til styremedlem ble valgt:

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Forslag til vedtak: Til varamedlem ble valgt:

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

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

4.4 Valg av valgkomité

5. Godtgjørelse til styret

6. Måking ut på anbud?

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

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

7. Styresammensetning og ansvar for beboere på kommunal vei

Beskrivelse:

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

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

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

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

Kantsteiner i Hestehavna må byttes.

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

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

Forslag til vedtak:

Underforstått i sakene.
Innmeldt av Beate Brevik

Styrets innstilling: Styret vil besvare punktene på generalforsamlingen.

Informasjon fra styret for året 2023 Tagtvedt II Borettslag

Generelle opplysninger om Tagtvedt II Borettslag

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

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

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

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

Valgkomité

Valgkomité har bestått av:

Camilla Hauge, Elin Krossøy og Asgeir Skaanes.

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser.

Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter.

Styret kan nås på e-post: styret@tagtvedt2.no eller telefon: 482 72 320.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter.

Saker som styret har arbeidet med

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

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning

I 2023 har det blitt omsatt 4 boliger i borettslaget.

Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2024. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2023 / 12.03.2024
Styret i Tagtvedt II Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Styrrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	3 902 501	5 697 535	3 902 501	3 932 600
B: Endring disponible midler				
årsresultat (se resultatregnskap)	1 090 595	-452 922	616 000	922 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 060 496	-1 342 113	-1 103 000	-848 000
B. års endring disponible midler	30 099	-1 795 035	-487 000	74 000
C. Disponible midler	3 932 600	3 902 501	3 415 501	4 006 600

Resultatregnskap 2023 for Tagtvedt II Borettslag

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

Balanse pr 31.12.23 for Tagtvedt II Borettslag

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

Balanse pr 31.12.23 for Tagtvedt II Borettslag

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

Larvik, 31.12.2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³ regnskap og ³ beretning for borettslag, samt god regnskapsskikk. i regnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av ³ regnskap. I tillegg stiller "Forskrift om ³ regnskap og ³ beretning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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 henfjret til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

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

Note 2 - Personalkostnader

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

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

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

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

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

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Tomten er kjøpt i 1981 for kr. 1 503 493,-

Anskaffet år:	1981
Kostpris	34 826 807
Vaktmesterleilighet	163 913
Rehabiliteringer før 1998	7 728 954
1998 - Rehabilitering	62 102
1999 - Kildesortering	216 098
2000 - Parkeringsplass	24 600
2007 - Njålys garasje	126 717
2009 - Isolering loft	187 688
2013 - 2016 Rehabilitering av blokker og rekkehus	14 830 639
2018 - Ladestasjon for elbiler	105 974
2021 - Infrastruktur elbillading	173 063
2021 - Nye lysmaster	264 625
Beregnet verdi 31.12	60 214 672

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

Note 7 - Egenkapital

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

Innskutt andelskapital best^{er} av 123 andeler p³ lydende kr. 100,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	12 378 000	12 378 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	12 378 000	12 378 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 51 980 224,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 60 214 672,-.

Resultat og balanse med noter for Tagtvedt II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tagtvedt II Borettslag

Styreleder	Torunn Myhre (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Karoline Vang (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Andreas Nordrum (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Marianne Galtestad (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Cecilie Holm (sign.)	14.03.2024



Til generalforsamlingen i Tagtvedt II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tagtvedt II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell



skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

Sandefjord, 29. mars 2023
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-29 10:26:50 UTC



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

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>

Hei!

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

De som stiller til valg som styremedlem er:

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

Vararepresentanter :

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

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

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

Mvh Camilla Hauge, Elin Krossøy og Asgeir Skaanes
Valgkomiteen

Saker til General- forsamling.

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

Mvh Anita-R. Tufte

- Kommer på Generalforsamling.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Tilstede

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

Fra Labo: Gjermund Kaupang.

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Gjermund Kaupang

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Karoline Vang.

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Christer Olsen

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

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

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Organisering av styret - sak innmeldt av Beate Brevik

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

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

Vedtak:

Etter avstemming blir styrets forslag til vedtak vedtatt med flertall:

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

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

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

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

Vedtak:

Til styreleder ble Torunn Myhre valgt for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Styremedlem for 2 år: Marianne Galtestad

Styremedlem for 2 år: Christer Olsen

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Varamedlem 1 år: Karen Vik

Varamedlem 1 år: Cecilie E. Holm

Varamedlem 1 år: Kjetil Andre Molteberg

Varamedlem 1 år: Beate Brevik

Varamedlem 1 år: Ann Ormåsen

5.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

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

5.5 Valg av valgkomité

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

Vedtak:

Til valgkomite for 1 år ble følgende valgt:

Beate Brevik

Cecilie E. Holm

Kristoffer Erlandsen

6. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

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

7. Uteboder - sak innmeldt av Beate Brevik

Vil det være mulig å få uteboder for rekkehus?

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

Vedtak:

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

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

8. Dyrehold - sak innmeldt av Beate Brevik

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

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

Vedtak:

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

Følgende vilkår skal være oppfylt:

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

9. Nye benker - sak innmeldt av Beate Brevik

Nye benker på fellesområdene

Vedtak:

Borettslaget beholder benkene vi har per i dag.

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

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

Vedtak:

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

Saken ble tatt til orientering. Ingen avstemming.

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

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

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

Vedtak:

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

12. Ventilasjon systemet -sak innmeldt av Gina Reiersen

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

Vedtak:

Borettslaget har hatt rengjøring av ventilasjonsanlegg hvert femte år.

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

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

13. Møteplass - sak innmeldt av Hilde Kjersti Halvorsen

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

Vedtak:

Fint med slike innspill.

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

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

Protokoll for Tagtvedt II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Tagtvedt II Borettslag:

mandag 25.08.2025, 18:00 på FRAM-Parken.

Til behandling

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

1. Konstituering

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling.

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Til møteleder ble valgt:

1.2 Valg av møtereferent

Forslag til vedtak: Til møtereferent ble valgt:

1.3 Valg av to å signere protokollen

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen ble valgt:

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Energitiltak og oppgradering, redegjort for i vedlegg

Tiltaket blir redegjort for ytterlig på den ekstraordinære generalforsamlingen

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

Ekstraordinær generalforsamling Energiltak og oppgradering

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

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

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

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

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

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

Energiltak

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

Kontrakt og fastpris

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

Totale prosjektkostnader og felleskostnader etter prosjekt

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

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

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

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

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

Sak 2: Styrets forslag til vedtak:

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

Total økning av felleskostnader for de forskjellige leilighetene blir:

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

FULLMAKT

Jeg gir herved.....

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

Navn:

.....

Adresse:

.....

Larvik,

.....

underskrift

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Tagtvedt II Borettslag mandag 25.08.2025 kl. 18:00 - FRAM-Parken.

Antall Tilstede: 75 stk.
Antall Stemmeberettigede: 56 stk.
Antall fullmakter: 28 stk.
Antall stemmer: 84 stk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Gjermund Kaupang fra Labo

1.2 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Rune Fjeldheim fra Labo

1.3 Valg av to å signere protokollen

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Beate Brevik og Torhild Kristine Stafne

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Møtet lovlig satt.

2. Energiltak og oppgradering, redegjort for i vedlegg

Sakspapirer med redegjørelse for prosjektet og økonomiske konsekvenser ble sendt ut i forkant av møtet.

Tiltaket ble redegjort for ytterlig på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Vedtak:

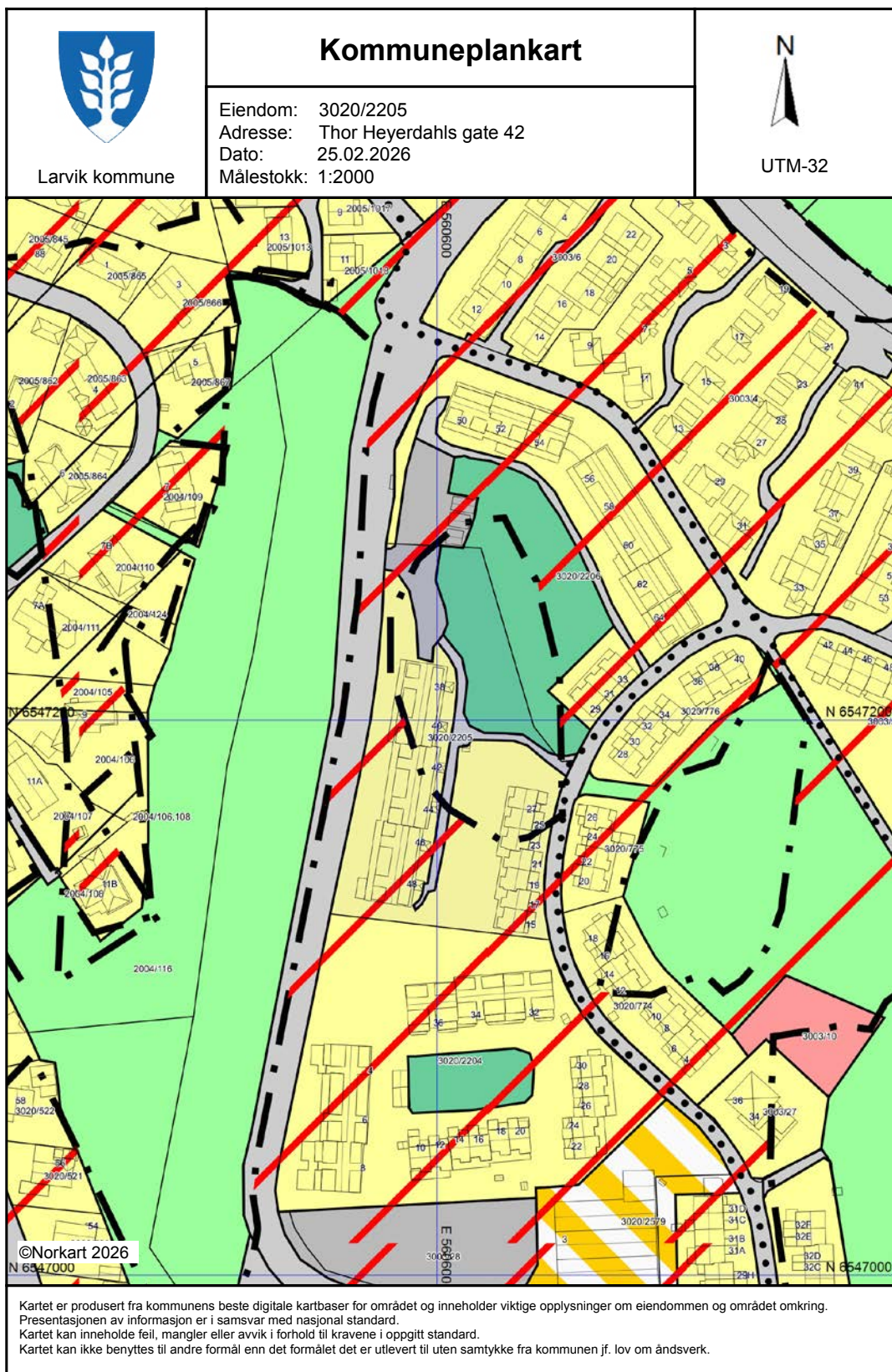
Borettslaget gjennomfører ikke energiprojekt som forelagt og forslaget falt med 70 stemmer imot og 14 stemmer for.

Møte ble avslutte kl 18.55

Protokoll ekstraordinært møte for Tagtvedt II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gjermund Kaupang (sign.)	27.08.2025
Sekretær	Rune Fjeldheim (sign.)	11.09.2025
Protokollvitne	Beate Brevik (sign.)	26.08.2025
Protokollvitne	Torhild Kristine Stafne (sign.)	27.08.2025



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - eksisterende
-  Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Park - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Kraftledning, energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 25.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2205	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Thor Heyerdahls gate 42, 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

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ 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.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf
Delarealer	Delareal 500 m ² Arealbruk Parkering,Nåværende
	Delareal 5 899 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 372 m ² Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 489 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal	4 056 m ²
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf
Delarealer	Delareal 4 056 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 500 m ² Arealbruk Parkering,Nåværende
	Delareal 5 899 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 372 m ² Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 489 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

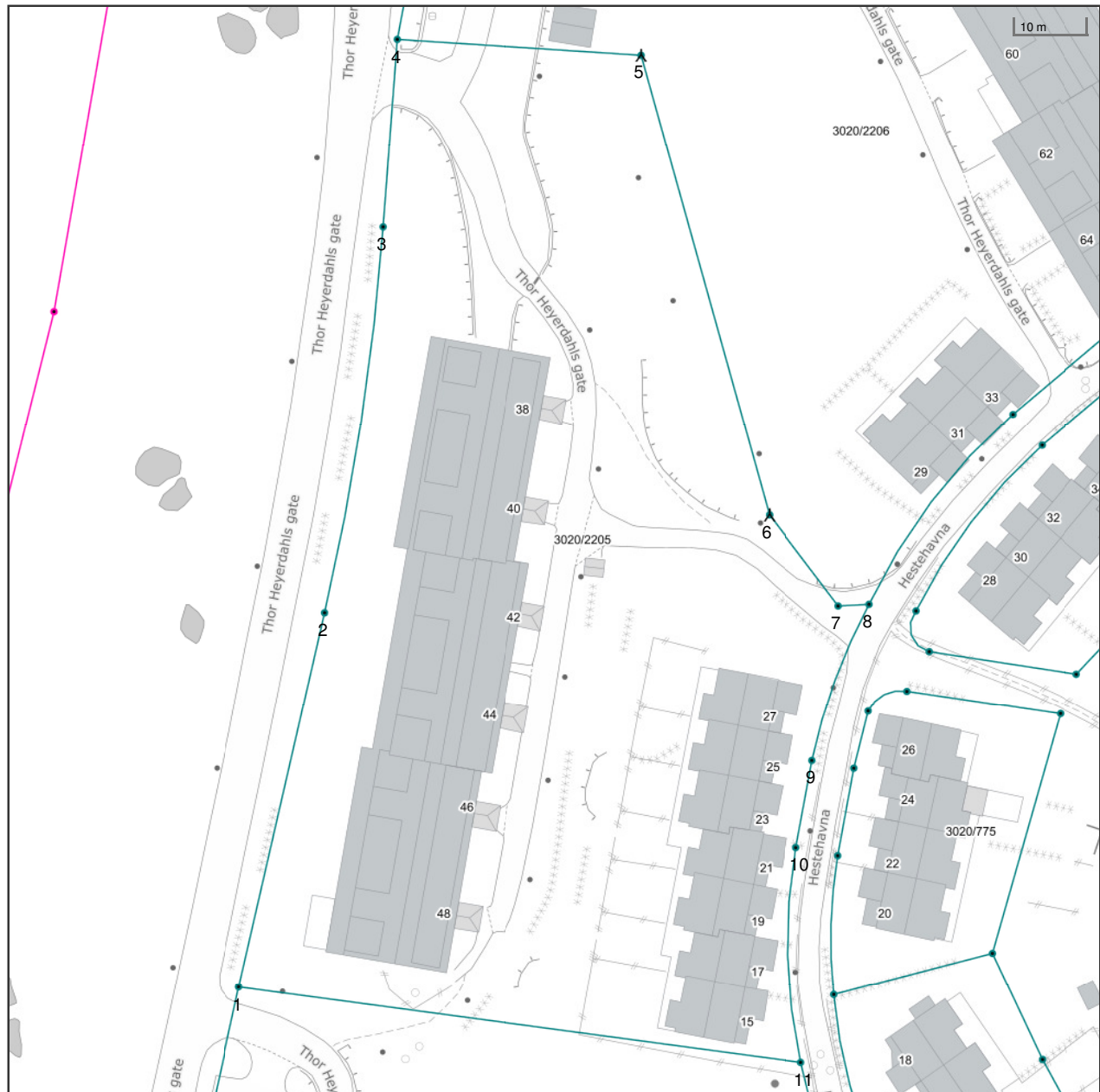
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/2205//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		8 260,70 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6547183,4	Øst	560620,45
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6547130,17	560561,36	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	79,65			
2	6547182,98	560572,57	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	53,99			
3	6547237,26	560579,91	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	54,83	355,60		
4	6547263,65	560581,48	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,44			
5	6547261,97	560615,77	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	34,33			
6	6547197,66	560634,79	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	67,06			
7	6547185,07	560644,71	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,03			
8	6547185,37	560649,05	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,35			
9	6547163,28	560641,37	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,47	82,86		
10	6547151,03	560639,29	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,43			
11	6547120,83	560640,46	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,41	77,49		

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fj. § 99 nr. 1

Trykt på selvklipende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Tagtvedt II, Larvik		3020/2205		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Blokk 3	10.01.80 m/flere	14.02.80 m/flere	19/80 m/flere
Byggherre	Adresse		Tif.	
Larvik Boligbyggelag	Haraldsgt. 6, 3250 Larvik		034/81015	
Anmelder	Adresse		Tif.	
NBBL arkitektavdeling	Trondheimsvn. 84/86, Oslo 5		02/357520	
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Ole Konttorp	Høyer Ellefsen A/S Stoltenberggt. 34, 3100 Tønsb.		033/16725	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruks-
endring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

THOR HEYERDAHL'S GATE
38-48

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12-79

Sted og dato	Stempel
Larvik	12.12.83
Underskrift	

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesøymyndighet	☐

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:

Terje Karlsen
Telefon: 98 23 10 23

Deres ref.:

SØK

Vår ref.:

15/18067

Arkiv:

GBR-
3020/2205,
GBR-
3020/2206

Vår dato:

05.03.2015

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48

0259 OSLO

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
261/15	Planutvalget delegerte saker	05.03.2015



Larvik
kommune



Vedtak - Ferdigattest for fasaderehabilitering, ombygging og innglassing av balkonger - Thor Heyerdahls gate 38-64 - gbnr. 3020/2205-2206

Tiltakshaver	Tagtvedt II borettslag	PB. 263	3251	LARVIK
Søker	Jan Bauck Arkitektkontor AS	Briskebyveien 48	0259	OSLO

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 13/7081		JournalpostID 15/18067	
Eiendom/byggested Thor Heyerdahls gate 38-64			
Bygningsnummer			
Gnr 3020	Bnr 2206	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak Endring av tillatelse	Vedtak dato 11.2.14		Delegert saksnr. 148/14
	25.5.14		568/14
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Fasaderehabilitering, ombygging og innglassing av balkonger			
Merknader			
Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

Klage

Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Terje Karlsen
byggesaksbehandler

Kopi til:

Tagtvedt II borettslag

PB. 263

3251

LARVIK

Nabolagsprofil

Thor Heyerdahls gate 42 - Nabolaget Tagtvedt - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Tagtvedt 2 Linje 210	2 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 2.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	21 min 1.7 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	23 min 2 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	18 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Elveveien 21	15 min
--------------	--------

«Trivelig plass med rom for å leve»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

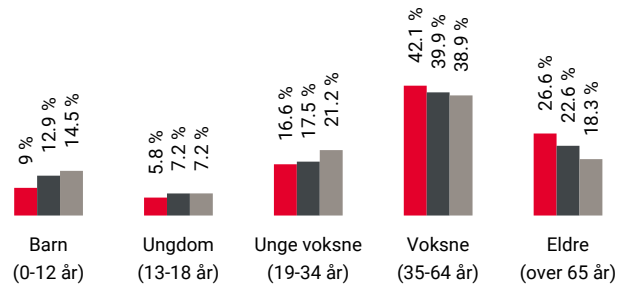
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gapatrosten barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 143 barn	8 min 0.6 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 68 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



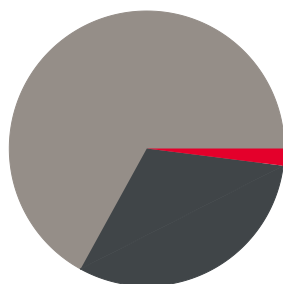
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

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

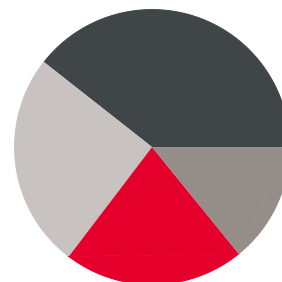
16 min 🚶



Apotek 1 Nordbyen

16 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%

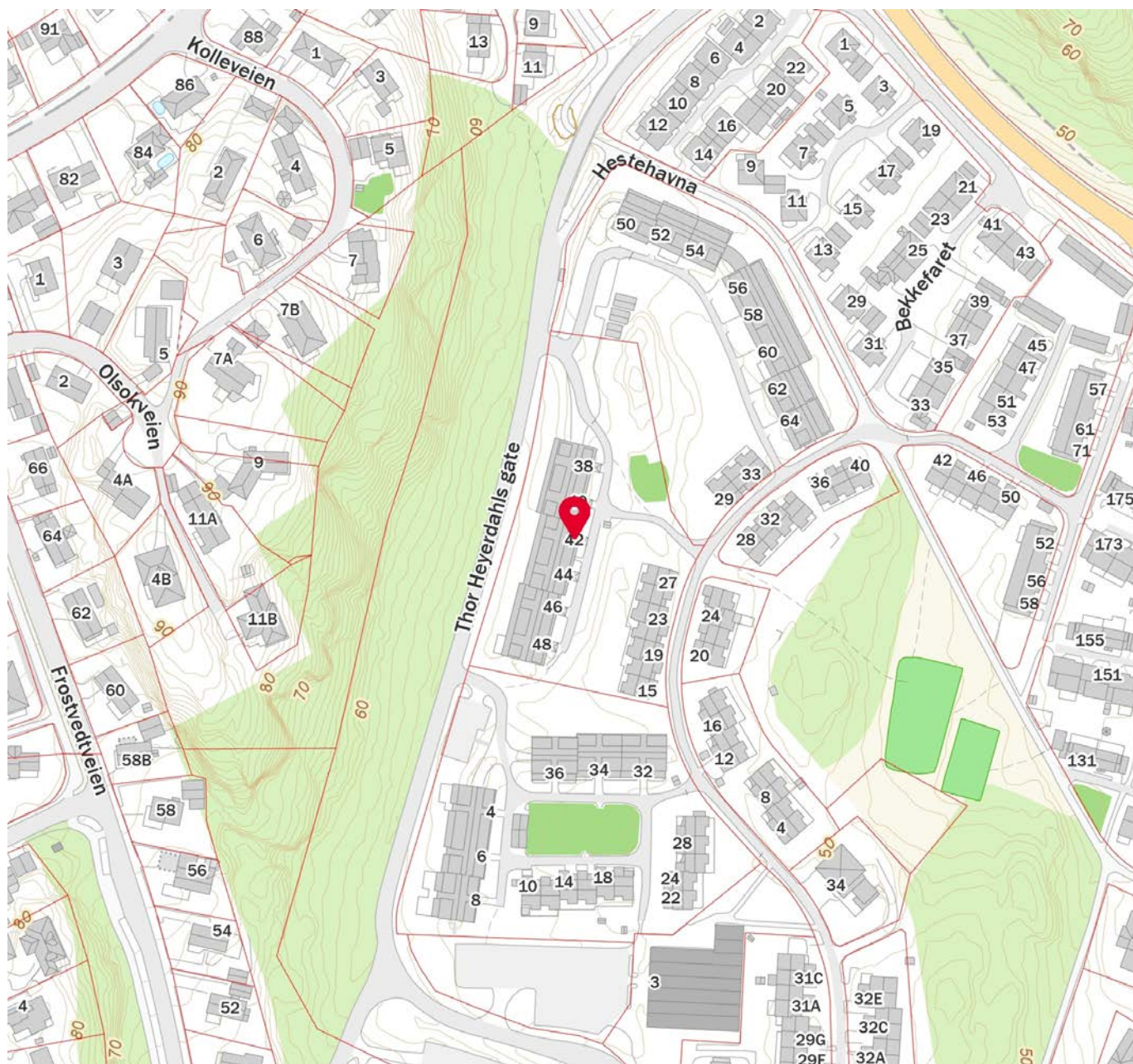
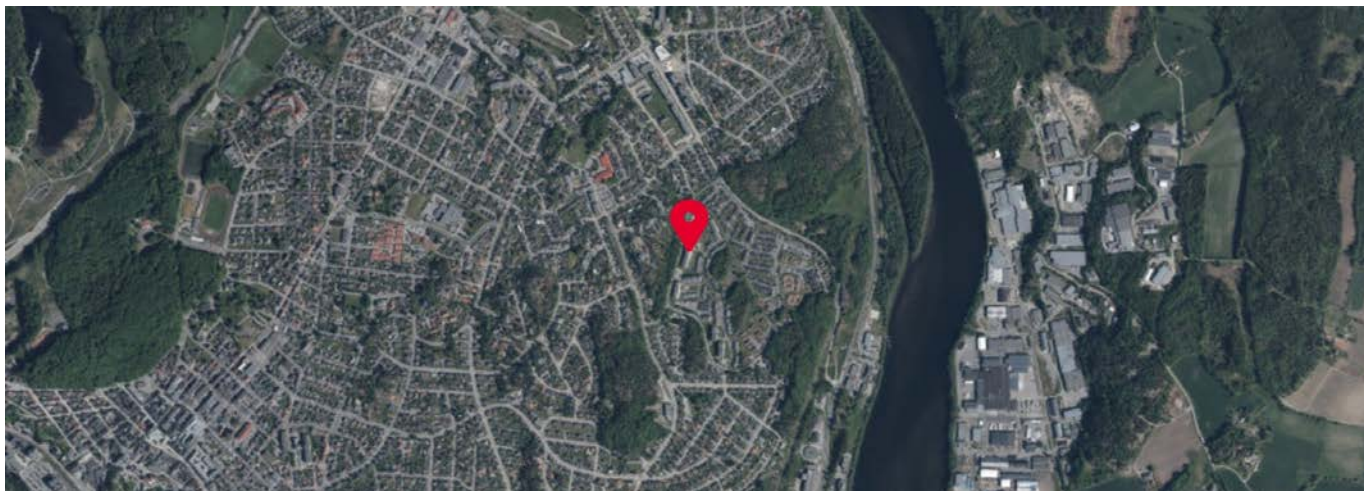
Tagtvedt

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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Thor Heyerdahls gate 42
3259 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre