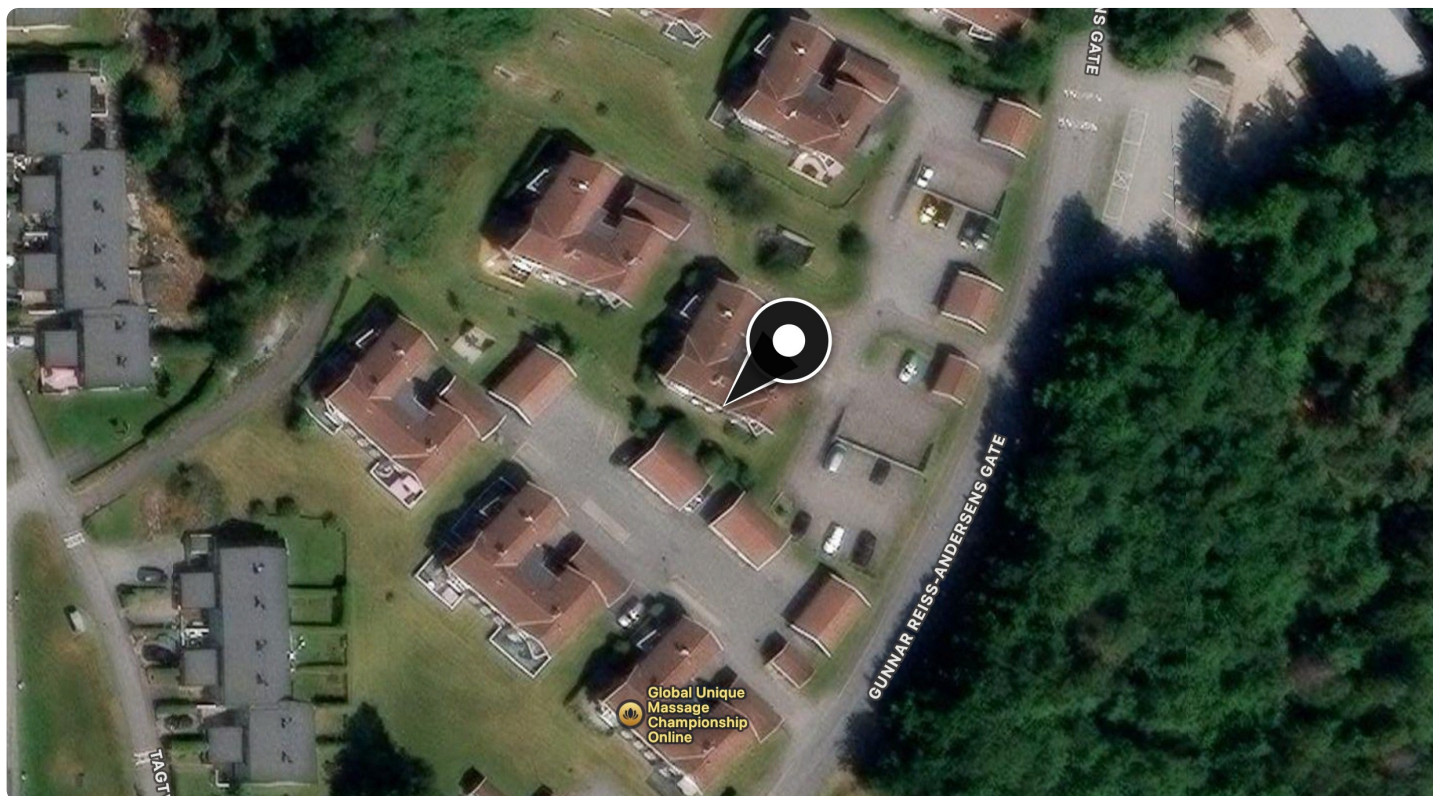


Tilstandsrapport for bolig

Gunnar Reiss-Andersens gate 107E, LARVIK



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Gunnar Reiss-Andersens gate 107E 3259 LARVIK Gnr: 3003 Bnr: 23	Leilighet	2005	60 m ²	60 m ²	—
	Utebod	2005	5 m ²	—	5 m ²
Oppdragsnr.	260409-001				
Befaring / Rapport	08.04.2026 / 09.04.2026				
Tilstede	Selger og undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

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

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



Sammendrag

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

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

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål	Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel.
Omfang	Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.
Begrensninger	Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.
Kjøpers undersøkelsesplikt	I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.
Dokumentasjonsgrunnlag	Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

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

Eiendomsopplysninger

Gunnar Reiss-Andersens gate 107E, 3259 LARVIK

Gnr 3003 / Bnr 23 ·

Byggeår 2005 (TEK97)	Boligtype Leilighet	BRA 60 m²
Oppvarming Elektrisk	Ventilasjon Mekanisk avtrekk	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Cecilie Svinkerød	Tilstede / oppl. Selger og undertegnede	—
Byggemåte Tradisjonelt trebygg med støpt betongplate på mark, yttervegger av stenderverk med trepanel. Vinduer fra byggeår. Saltak med taktekke av betongtakstein.		

Flomfare	Lav — eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Moderat trafikk (ÅDT 3800 / 30 km/t)
Høyde over havet	48 moh
Terrengvurdering	Gryte — eiendommen ligger lavere enn omgivelsene. Økt risiko for vannansamling.
Terrengfall mot eiendom	Fra V (+3.4m), S (+3.0m), SV (+3.0m), SØ (+2.8m)
Fall mot grunnmur	S-vegg: 7.4%, V-vegg: 6.5%
Vær ved befaring	6.7 °C, overskyet, 1.8 m/s (NØ), 85 % luftfuktighet

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

Dokumentkontroll

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

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

Utarbeides av undertegnede

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. merverdiavgift (mva). Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	Ingen avvik (1) bygningsdeler	Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig.
TG 1	Mindre eller moderate avvik (4) bygningsdeler	Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå.
TG 2	Avvik å være oppmerksom på (5) bygningsdeler	Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives.
TG 3	Avvik som må utbedres – bygningsdeler	Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent anbud fra håndverker for eksakt pris.

TG IU

Ikke undersøkt

(1) bygningsdeler

Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives. Det bør vurderes om egen undersøkelse er nødvendig.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 2 Avvik å være oppmerksom på

5 KP

Dusjbad	Ikke korrekt anlagt fall retning sluk
Kjøkken	Rørføringer har naturlig slitasje - dog ingen lekkasjer avdekket
Overflater innvendig	Sprekkdannelse i himlingsplateskjøter
Vinduer og dører	Slitasje over tid utover forventet for bygningsdelens alder - over 50% av forventet levetid medgått.
Balkonger og terrasser	Trekonstruksjon fra byggeår hvor brorparten av forventet levetid medgått, dog framstår det OK i praksis.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
2. etasje	60.3 m ²	60.3 m ²	—	—	4.5 m ²	—
Sum	60 m ²	60 m ²	—	—	4 m ²	—

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

2. etasje	m ²
Stue og kjøkken	28.6 m ²
Soverom 1	10.5 m ²
Soverom 2	6.8 m ²
Dusjbad	3.7 m ²
Gang	7.5 m ²
Bod	3.2 m ²
Sidebygninger / uthus	m ²
Utebod	5 m ²

Selgers godkjenning av rapporten

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 1

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

Etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag fra byggeår.

Planavvik (skjevheter)

Trebjelkelag uten vesentlige skjevheter registrert.

TG 1

Vinduer og dører

TG 2

Fastkarm og sidehengslede vinduer fra byggeår. Enkeltfløyet terrassedør i stue, også fra byggeår.

Vinduer (innvendig)

Bygningsdel har vesentlige avvik som bør utbedres.

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Slitasje over tid utover forventet for bygningsdelens alder.

Konsekvens: Kan gi følgeskader på omkringliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Dører (innvendig)

Enkeltfløyet terrassedør fra byggeår i stue. Lukking, lås og tetting uten anmerkning.

TG 1

Takkonstruksjon/loft

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

Finnes en mindre loftsluk i himling i innebod, dog er det ikke tilkomst til denne grunnet fast inventar i rommet. Loft ikke besiktiget.

Balkonger og terrasser

TG 2

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

Balkong på ca. 4,5 kvm med takoverbygg utenfor stue i 1.etg. Gulvdekke av beisede tregulvbord. Rekkverk av liggende bordganger med toppmontert glassfelt, rekkverkshøyde 90 cm.

Balkong, veranda, terrasse og platting

Gulvdekke av beisede tregulvbord med tegn til en del overflatesslitasje under maling. Trekonstruksjonen har en alder på omlag 21 år og brorparten av levetiden er medgått.

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Trekonstruksjon fra byggeår har overskredet forventet levetid, dog framstår det OK i praksis.

Konsekvens: Materialutskiftninger må på sikt påregnes.



Foto 1

Dusjbad

TG 2

1. etasje

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

Dusjbad fra byggeår. Gulv og vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater. Rommet har dusjkabinett, servant med skap, toalett og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon via ventil i himling med avtrekk gjennom vifte i bod. Rommet har avvik som beskrevet under.

Vegger og himling TG 1	Vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater. Fuger intakte uten registrerte sprekker eller muggvekst.
Gulv TG 2	Keramiske gulvfliser uten synlige sprekker. Støpt fall retning sluk i forkant av dusjkabinett. Gulv ved terskel og i rommet for øvrig er tilnærmet plant — lekkasjevann ledes ikke til sluk i denne sonen. Årsak til forhøyet TG: Ikke korrekt anlagt fall retning sluk for hele rommet. Konsekvens: Bruksvann/lekkasjevann kan bli stående på gulv. Risiko for fugeforringelse.
Sluk, membran og tettesjikt TG 2	Menbransjikt under fliser ikke vurdert. Smøremembran fra byggeår har en alder på omlag 21 år og levetiden er utgått. Plastsluk fra byggeår ikke kontrollert grunnet alder. Utførelse av klemring i sluk ikke kontrollert. Årsak til forhøyet TG: Ingen kontrollmulighet av membran/sluk uten å fjerne kabinett. Membranen forventede levetid er utgått. Konsekvens: Vann kan trenge bak tettesjiktet og ned i underliggende konstruksjon.
Vann- og avløpsledninger TG 1	Synlige rør- og avløpsinstallasjoner fremstår uten registrerte lekkasjer, men mangler dokumentasjon utførelse.
Ventilasjon TG 1	Ventil i himling med avtrekk via avtrekksvifte i bod. Fremstår i tilfredsstillende stand.
Utstyr og innredning TG 1	Dusjkabinett, servant med skap, toalett og opplegg til vaskemaskin montert. Fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige mekaniske skader.
Fuktmåling og hulltaking TG 2	Hulltaking for kontroll av membran bak dusjsone er ikke utført av tilgjengelighetshensyn fra soverom, samt skal det ikke bores i vegg mot nabo. Overflatefuktsøk er utført uten negative fuktavvik. Årsak til forhøyet TG: Hulltaking ikke utført — potensielle lekkasjer kan ikke bekrefte. MERK: Ved alternativt overflatefuktsøk er ikke negative fuktavvik avdekket. Konsekvens: Forhøyet risiko for fuktighet i tilstøtende konstruksjoner grunnet alder, mangel av korrekt membranutførelse, samt fuktobservasjoner ved terskel.



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

Kjøkken

TG 2

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

Åpent kjøkken mot stue med innredning fra byggeår. Skrog, fronter og benkeplate av foliert spon. Gulv av vinylbelegg, vegger av malte trefiberplater med keramiske veggfliser over benk, og himling av malte plater.

Overflater - Vegger og himling

TG 1

Vegger av malte trefiberplater og himling av malte plater. Keramiske veggfliser bak benk er intakte.

Overflater - Gulv

TG 1

Normal bruksslitasje i gulvbelegg foran kjøkkenbenk. Belegget er intakt uten fuktrelaterte avvik.

Ventilasjon

TG 1

Kjøkkenvifte er kanaltilkoblet til aggregat i bod. God avtrekksfunksjon. Fettfilter er på plass.

Vann-/avløp

TG 2

Avløpsrør av plast under vask. Kobberrør og fleksislange til benkebereder. Rørøpplagg fremstår uten lekkasjetegn.

Årsak til forhøyet TG: Aldersslitasje

Konsekvens: Ingen lekkasjer pr nå, men sett mot alder kan dette oppstå.

Innredning og utstyr

TG 1

Kjøkkeninnredning har normal bruksslitasje. Innredningen er funksjonell.



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Overflater innvendig

TG 2

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

De innvendige overflater består av vinylbelegg på gulv, malte trefiberplater på vegger og malte plater i himling. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard.

Overflater - Vegger og himling

TG 2

Vegger av malte trefiberplater og himling av malte plater. Sprukne skjøter og sparkelskjøter registrert i himling. Moderat slitasjegrad sett i lys av alder.

Årsak til forhøyet TG: Sprekkdannelse i himlingsplateskjøter.

Konsekvens: Kan gi videre sprekkdannelse og behov for overflatebehandling.

Overflater - Gulv

TG 1

Gulvdekke av vinylbelegg med moderat slitasje sett i lys av alder.

Skadedyr

TG 0

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

Skadedyr og fuktkrevende insekter er vurdert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner i leiligheten.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 0

Synlige tegn på skadedyrangrep er ikke registrert ved visuell inspeksjon.

Pipe og ildsted

TG 1

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

Teglsteinspipe med sotluke i stue. Ildsted er ikke montert.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering

TG 1

Teglsteinspipe med sotluke i stue. Ildsted er ikke montert. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke.



Foto 9

Ventilasjon

TG 1

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

Ventilasjon i form av mekanisk avtrekksanlegg (Villavent) med vifte montert i bod. Kjøkkenventilator har avtrekk via denne vifta. Vifta var ny i 2016.

Tilluft og luftskifte

TG 1

Mekanisk avtrekksventilasjon via Villavent-anlegg med vifte montert i bod. Tilluft via naturlig ventilasjon.

Kjøkken, toalett og rom med avtrekk

TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkken via ventilator tilkoblet Villavent-vifta i bod. Vifta er skiftet i 2016 og har en alder på omlag 9 år.



Foto 10



Foto 11

VVS

TG 1

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

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Vannledninger er utført som rør-i-rør-system (Roth PEX) med fordelerskap i soverom. Varmtvannsbereder på 115 liter er opplyst installert i 2017 og er plassert i underskap på kjøkken.

Vannledninger

TG 1

Rør-i-rør-system (Roth PEX) med fordelerskap montert i soverom. Skapet er drenert til tilstøtende bad, kursene er nummerert og egenkontrollskjema foreligger. Skaper er drenert til våtrom.

Avløpsledninger

TG 1

Synlige avløpsrør av PVC under kjøkkenbenk fremstår intakte.

Varmtvannsbereder/varmesentral

TG 1

115-liters varmtvannsbereder fra 2017 montert i underskap på kjøkken. Overtrykksventil er tilkoblet avløp, men det er ikke sluk ved tanken.

Vannledninger (utvendig)

TG 1

Leilighet i flerboligbygg — utvendige stikkledninger er fellesanlegg og ikke en del av denne vurderingen.

Avløpsledninger (utvendig)

TG 1

Leilighet i flerboligbygg — utvendige avløpsledninger er fellesanlegg og ikke en del av denne vurderingen.



Foto 12

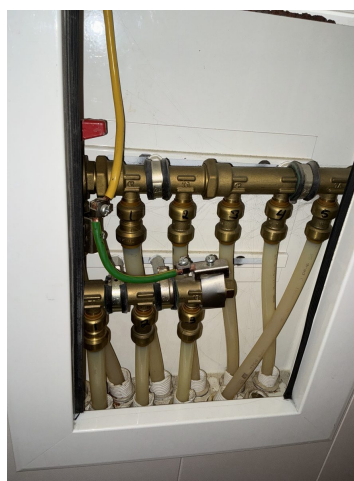


Foto 13

Branntekniske forhold

Røykvarsler er montert i leiligheten. Brannslukkeapparat er ikke registrert. Rømning via dør og vinduer. Branncellekonstruksjoner er ikke særskilt vurdert.

Røykvarsler er montert i leiligheten. Brannslukkeapparat er ikke registrert. Rømning via dør og vinduer. Branncellekonstruksjoner er ikke særskilt vurdert.

Radon

Leilighet beliggende i 1.etg. Radonforhold er ikke dokumentert ved måling.

Leilighet beliggende i 1.etg. Radonforhold er ikke dokumentert ved måling.

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

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

Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
- Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
- Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.
- Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
- Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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

Egenerklæring

Gunnar Reiss-Andersens gate 107E, 3259 LARVIK

30 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gunnar Reiss-Andersens gate 107E	Gunnar Reiss-Andersens gate 107E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2005

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Svinkerød, Cecilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Kun vært 1 eier fra boligen var ny.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35372434

Egenerklærings skjema

Name

Cecilie Svinkerød

Date

2026-03-30

Identification

 Cecilie Svinkerød



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Cecilie Svinkerød

30/03-2026
15:23:56

BankID OIDC
High



Adresse

Gunnar Reiss-Andersens gate 107E, 3259 LARVIK

Dato for energimerking

09.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-279034

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

23847191

Gårdsnummer

3003

Bruksnummer

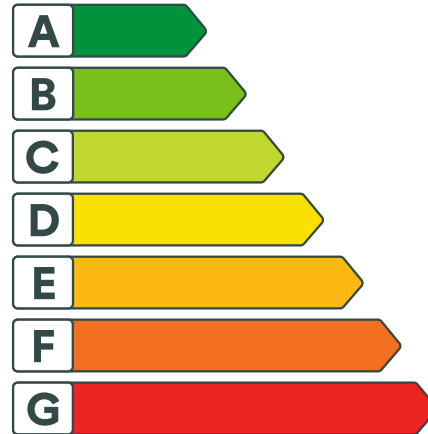
23

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



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

2005

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

60,0 m²

Oppvarmet bruksareal

60,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

176,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

178,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 733 kWh



Gunnar Reiss-Andersens gate 107E, 3259 LARVIK



Detaljering

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



Gunnar Reiss-Andersens gate 107E, 3259 LARVIK



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.



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>

Vedtekter

for Tagtvedt-tunet borettslag org. nr. 985 711 550

tilknyttet Larvik boligbyggelag.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2.4.2003, sist endret den 22.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, rett til å kunne disponere en biloppstillingsplass eller leie en garasjeplass på borettslagets eiendom 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. Garasjeplassene er forbeholdt andelseiere som selv bor i borettslaget. Ved eventuell fremleie av leiligheten vil andelseier som leier garasjeplass automatisk miste garasjeplassen og i stedet få tildelt en biloppstillingsplass.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

Borettslaget er i tillegg ansvarlig for bytte av standard varmtvannsbereder (120 l.) og waterguard, samt termostatbryter (regulator) til bad. Styret må på forhånd kontaktes ved eventuelle feil.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER
FOR
TAGTVEDT-TUNET BORETTSLAG

Revidert 06.09.2025

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Tv, radio og stereoanlegg må brukes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl 22:00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer/ garasjer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen inneholder 1 stk stor og 1 stk lite brannslukningsapparat, blir jevnlig kontrollert av vaktmester i borettslaget, og skal følge leiligheten ved eventuelt salg.
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting og eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- At uteplass holdes ved like.
- Hekk rundt/inntil veranda, skal være max 160 cm høy og 70 cm bred og beboer må selv være ansvarlig for klipp, vedlikehold og bortkjøring av avfall. Vaktmester kan bistå med timebasis/fakturering
- At storvask ikke må henge ute på søndager og helligdager, eller den 1, og den 17. mai.

- Ikke lov til å ha kjøøl/fryseboks i utvendig bod.
- Ved defekt nøkkelsylinder til utgangsdør og ringeklokke, må beboer selv bekoste dette. Er ikke lenger krav til systemnøkkel i borettslag, så rimeligere erstatning kan kjøpes.
- At dersom det oppstår skader som dekkes av forsikringen, må boligbyggelaget øyeblikkelig varsles. Borettslagets bygninger er forsikret i IF skadeforsikring. Ved skader på bygning som beboer selv er ansvarlig for, må beboeren selv betale egenandel pålydende kr 10.000, -. Ved eventuelle vannlekkasjer skal vaktmester til boligbyggelaget kontaktes. Bendik Johannessen tlf 941 69 077
- Beboer er selv pliktig til å ha egen innboforsikring
- All installasjon av oppvaskmaskin på kjøkken må utføres av fagmann (f.eks. Gustavsen VVS) – tlf 33 18 20 38
- All installasjon av det elektriske (f.eks. nye kurser) skal utføres av fagmann (f.eks. HAFA Elektro) – tlf 33 13 38 88
- Totalforbud med kullgrill i borettslaget. Kun tillatt med elektrisk og gass. Vis generell grillvett/hensyn.
- Forbud med sjenerende/blinkende julelys/dekorasjon utendørs
- Forbud med partytelt på egen terrasse/veranda
- Ladning av elektriske apparater slik som EL sykkel eller EL sparkesykkel lades kun under oppsyn, ikke på nattestid og ikke lades på brennbare materialer.
- Ved installasjon av Varmepumpe skal det foreligge signert søknad/retningslinjer for plassering. Søknadsskjema utleveres av styret (ved forespørsel) i forbindelse med befaring sammen med styremedlemmer. Når dette er godkjent av Styret kan du bestille varmpumpe og sammen med leverandør ta en befaring og få den montert Regelmessige servicer på varmpumper MÅ FØLGES – intervall 2-3 år
- Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende. Markiser over stort stuevindu er ikke tillatt, kun tillatt montert på drager på terrasse.
- Borettslaget dekker følgende kostnader: Standard varmtvannsbereeder (120l) med water guard, og Termostat (regulator) til badrom. Ved feil må dette først meldes inn til Styret.
- For de som leier garasjer og nødnøkkel mistes, må leietaker selv bekoste ny sylinder. Vaktmester kan montere.

4. Fellesarealer

- Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.
- Trampoline på fellesareal.
Det er ikke tillatt å sette opp eller oppbevare trampoline på borettslagets fellesareal. Bakgrunnen er hensynet til sikkerhet, forebygging av ulykker og for å unngå erstatningsansvar for borettslaget. Eventuelle trampoliner som plasseres på fellesareal vil bli pålagt fjernet.
- Sjøppelkasser/restavfall er kun beregnet til restavfall. Papir/esker sorteres, brettes flate og kastes i egne beholdere. Glass og metall kastes i egne beholdere. Mat kastes

i egne beholdere. Kun lov med klare plastsekker. Er du usikker på hva som skal kastes hvor, kan du gå inn på www.sortere.no hvor du vil finne det du skal kaste hvor.

AVFALL SKAL IKKE SETTES UTENFOR SØPPELBEHOLDERNE.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, sykler og handicapkjøretøy, kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke måker, rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Det er generelt faste parkeringsplasser for alle beboere i borettslaget. Egne oppmerkede parkeringsplasser for gjester.

6. Dyrehold

Husdyrhold – hund, katt o.a. er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning av styret i borettslaget. Det vises til borettslagets eget søknadsskjema og avtaleformular for hunde- og kattehold.

7. Andre bestemmelser

I tillegg til ordensreglene kan styret vedta supplerende bestemmelser.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Resultatregnskap 2025 for Tagtvedt-Tunet Borettslag

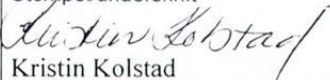
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 974 856	3 531 310	3 975 000	4 412 000
Innkrevde lånekostnader		5 333 880	5 593 536	5 334 000	5 233 000
Innkrevde garasjekostnader		265 200	261 800	275 000	275 000
Andre driftsinntekter	1	0	118	0	0
Sum inntekter		9 573 936	9 386 764	9 584 000	9 920 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	194 476	187 949	191 000	195 000
Styrehonorar		254 000	254 000	254 000	254 000
Revisjonshonorar		9 936	8 250	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		224 268	214 200	225 000	234 000
Kontingent LABO / NBBL		33 594	33 594	34 000	34 000
Vedlikehold	4	1 269 665	495 931	1 230 000	504 000
Kabel-tv og bredbånd		635 544	548 164	560 000	648 000
Forsikring		325 695	306 647	326 000	352 000
Kommunale avgifter	5	1 182 599	1 149 321	1 230 000	1 334 000
Eiendomsskatt		0	93 619	0	0
Energi og strøm		57 452	54 537	53 000	57 000
Andre driftskostnader	6	558 212	593 686	460 000	600 000
Sum kostnader		4 745 439	3 939 898	4 572 000	4 222 000
Driftsresultat		4 828 497	5 446 866	5 012 000	5 698 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		21 127	17 207	3 000	2 000
Rentekostnader		2 646 477	2 766 816	2 694 000	2 400 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 625 350	-2 749 608	-2 691 000	-2 398 000
Årsresultat		2 203 147	2 697 257	2 321 000	3 300 000

 <p>LARVIK KOMMUNE Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK</p>	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 04/04811		Løpenr 44333/05	
	Eiendom/byggested Gunnar Reiss Andersensgt. 107a-f,109a-f,111a-f,113a-f, 3258 LARVIK			
	Gnr 3003	Bnr 23	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Byggholt AS P.b. 2053 3103 TØNSBERG	Tiltakshaver (navn og adresse) Byggholt AS P.b. 2053 3103 TØNSBERG
--	---

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Rammetillatelse/tillatelse etter søknad	

Spesifikasjon		
Ferdigattesten omfatter: Hele tiltaket. Tagtvedttunet borettslag, nybygg 4 stk 6 mannsboliger.		
Vedtak om tillatelse er fattet av Plan- og byggesak	Vedtak dato 11.11.04.	Saksnr 0958/04
Merknader Ingen		

Underskrift		
Sted Larvik	Dato 23.11.05	Stempel/underskrift  Kristin Kolstad

Kopi til	

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:
Edle Vågen Oxholm
Telefon: 982 31 623

Deres ref.:
SØK

Vår ref.:
16/108799

Arkiv:
GBR - 3003/23

Vår dato:
05.12.2016



Larvik
kommune

Grimstad Industrier AS
Reddalsveien 47
4886 GRIMSTAD

Saksnummer	Utvalg/komite
1530/16	Planutvalget

Møtedato: 05.12.2016

Vedtak - Ferdigattest for 4 garasjeplasser - Gunnar Reiss-Andersens gate 107-113 - Gbnr. 3003/23

Tiltakshaver	Tagtvedttunet BRL v/leder Ivar Olsen	Gunnar Reiss-Andersens gate 105D	3259	LARVIK
Søker	Grimstad Industrier AS	Reddalsveien 47	4886	GRIMSTAD

Ferdigattest er gitt for:			
Saksnr 2015009856			
Eiendom/byggested Gunnar Reiss-Andersens gate 107-113			
Bygningsnummer 300558800 og 300558801			
Gnr 3003	Bnr 23	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak: Tillatelse til tiltak er gitt		Vedtak dato: 29.11.2016	Delegert saksnr.: 1515/16
Spesifikasjon			
Brukstillatelse omfatter: 4 garasjeplasser fordelt på 2 bygg (2 + 2) på gbnr. 3003/23.			
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

Edle Vågen Oxholm
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur

Tagtvedt

tunet

BRL

v/leder

Ivar

olsen

Gunnar Reiss-Andersens gate 105D

3259

LARVIK



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3003	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gunnar Reiss-Andersens gate 107E, 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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

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 5 356 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 5 006 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 912 m ² Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 31 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

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 912 m ² Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 5 006 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 31 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 5 356 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	37.07
Navn	Tagtvedt - endr. B1, B2 og B5 og L
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/832/37.07_Bestemmelser_1573.pdf
Delarealer	Delareal 5 897 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Felt navn B1
	Delareal 52 m ² Formål Offentlig frområde Felt navn N3

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	37.12
Navn	Tagtvedt, felt B1, delfelt 2 og 3
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/828/37.12_Bestemmelser_1588.pdf

Delarealer	Delareal	3 434 m ²
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	D2
	Delareal	1 510 m ²
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	2 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	974 m ²
	Formål	Felles lekeareal
	Feltnavn	F4
Id	37.13	
Navn	Tagtvedt, Felt B1 delfelt 1	
Plantype	Mindre reguleringsendring	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.05.2005	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/855/37.13_Bestemmelser_1593.pdf	
Delarealer	Delareal	19 m ²
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	D1
	Delareal	8 m ²
	Formål	Felles grøntareal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

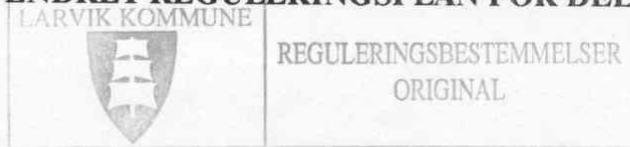
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



LARVIK KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DELER AV TAGTVEDT.



Dato: 31.12.93.

Dato for siste revisjon: 11.01.94, 25.04.94

Kommunestyrets godkjenning: 15.06.94.

§ 1

Planområdet avgrenses som vist på reguleringsplanen.

Arealene er regulert til:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

2.1. Bebyggelsesplan.

Før det blir gitt byggetillatelse for enkeltbygg, skal bygget være vist i en godkjent bebyggelsesplan for et så stort delområde som bygningsrådet bestemmer. Områdets utbyggingsform skal være tett/lav i en karakter som knyttes opp til Tagtvedts eksisterende bygningsmiljø.

Planen skal legge til grunn de prinsipper for utforming av bebyggelse og trafikksystem som er vist i illustrasjonsplanen.

Bebyggelsesplanen skal vise bebyggelsens utforming, plassering og utvidelsesmulighet. Bebyggelsen skal ha saltak eller annen takform med skrå flater. Takvinkel og taktekkingsmateriale fastsettes i bebyggelsesplanen. Planen skal vise disponering av utendørsarealene som: terrengbehandling, beplantning, adkomstveier, g/s-veier, parkering og utforming/innredning av eventuelle fellesområder og lekeplasser.

2.2. Bebyggelsen.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bygningsrådet skal godkjenne utvendig materialbruk. Det skal legges spesiell vekt på at boligene får en harmonisk utforming og en hensiktsmessig beplantning mot tilliggende veier og plasser.

2.3. Parkering.

Dimensjoneringsgrunnlaget for privat parkering og gjesteparkering er 1,75 plasser pr. leilighet ved fellesanlegg. Ved parkering på egen tomt er kravet 2 plasser pr. bolig. Fellesgarasje skal ikke være større bygg enn 4 garasjer. Opptil 4 av disse kan settes sammen i ett tun. Gjesteparkering skal vises i planen som fellesanlegg. Det skal medtas skjermende beplantning, samt beplantet skille mellom hver 4-de parkeringsplass. Bebyggelsesplanen skal redegjøre for disse forhold.

2.4. Andre anlegg.

Plassering av trafokiosk og andre innretninger i tilknytning til tele- og strømforsyning skal vises i bebyggelsesplan.

Avfallsdunker/anlegg for kildesortering plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse for naboer. Det enkelte anlegg/innretning skal utformes/plasseres tilpasset omkringliggende bebyggelse/natur. Dersom flere funksjoner kan samles, skal disse inngå i felles bygning som i form/materialbruk tilpasses bygningsmiljøet forøvrig.

§ 3

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

3.1. Felt B1 og B5.

Innenfor angitt byggeområde skal det oppføres bolighus med tilhørende anlegg i h.h.t. bebyggelsesplan.

- a) Det skal bygges min. 2 boliger i gjennomsnitt pr. 1000 m² brto. tomteareal (inkl. adkomstvei, lekeplass, fellesarealer m.m.).
- b) Boligene oppføres i min. 2 etasjer, unntatt B5a som er i 1 etasje.
- c) Tillatt bebygd areal (BYA) er 25%.
Minste uteoppholdsareal (UA) er 200 m². Arealet omfatter private områder samt fellesområder tilknyttet et bestemt antall boenheter.
Gesimshøyde, maks 5,5 m.
Mønehøyde, maks 9,0 m.
Takvinkel 27-40.
Boliger innen samme gate/gruppe skal ha lik takvinkel, taktekkingsmateriale og møneretning på byggets hoveddel.
- d) Garasje på egen tomt kan bare oppføres i én etasje med grunnflate maks. 25 m².
Fellesgarasje har grunnflate maks. 72 m², dvs. 4 stk. à 18 m².
Garasjer skal ha saltak med takvinkel som tilstøtende bolighus.

3.2. Spesielt for felt B1.

Garasje/fellesgarasje kan legges utenfor vist byggegrense mot Gunnar Reiss-Andersensgt. når dette blir fastsatt i bebyggelsesplan. Dog ikke nærmere enn 3 m fra fortauskant.

3.3. Spesielt for felt B5.

Skravert felt viser område som skal beplantes med lav vegetasjon og trær. Mot Yttersøveien bygges, i fortsettelse av terrengets skjæringsvinkel, en støyvoll med høyde ca 3 m over terreng ved undergang som reduseres til ca. 2 m ved friareal mot øst. Over eksist. veiundergang bygges støygjerde som tilknyttes støyvoll på begge sider. Støyvoll/skjerm skal ferdigstilles samtidig med bakenforliggende boliger, og disse utføres slik at MD's grenseverdier for støy ute og inne overholdes.

Gang-/sykkelvei gjennom boligområdet B5 skal på rasjonell/trafikk-sikker måte knytte sammen øst-vest tracèen med framtidig friområde mot nord der disse krysser planfritt Gunnar Reiss-Andersensgt. og Yttersøveien.

3.4. Fellesområder.

Uteoppholdsareal for barn/unge etableres som torg/nærlekeplass i et bilfritt miljø i hvert av feltene. Netto areal min. 900 m² pr. torg.

Arealet opparbeides og beplantes som parkområde og utstyres med innretninger for variert lek og opphold for alle aldersgrupper. I tillegg skal det anlegges nærlekeplasser (100-200 m²) hvor avstander til bolig normalt ikke skal være større enn 50 m eller i god synskontakt med boligen.

Kvartalslekeplasser etableres i tilknytning til friområdene. Boligområdet B5 etablerer lekeplass på område L mot øst. B1 grenser opp til eksist. friområde/lekefelt H, som også fungerer som kvartalslekeplass for dette boligområde.

Utbygger skal ferdigstille ute-/lekeanleggene når den første boligen av en boliggruppes leiligheter innflyttes.

§ 4

BYGGEOMRÅDE FOR DAGINSTITUSJON/BARNEHAGE.

Område K er regulert til daginstitusjon/barnehage. Bygninger skal være tilpasset topografi og vegetasjon. Lekeplassen tilrettelegges mot øst og syd. Gunnar Reiss-Andersensgate utvides for stopp i f.m. av-/påstigning. Parkering etableres mot Gunnar Reiss Andersensgt.

§ 5

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER / FELLESAVKJØRSLER.

I bebyggelsesplanen skal vises hvilke veier som skal være offentlige og hvilke som skal være private (fellesavkjørsler).

- a) Kjøreadkomster skal planlegges etter prinsipper i illustrasjonsplan. Min. 4 og maks. 25 boliger kan benyttes til samme avkjøring. Avkjørsler skal framgå av bebyggelsesplanen.
- b) Interne veier er av to kategorier:
 - Kjøreveier til bolig m/garasje, felles garasjeanlegg og gjesteparkering. Reguleringsbredde 6,0 m. Opparbeidet vei inkl. skulder 4,0 m.

- Kjørbar boligvei hvor boligene har felles garasjeanlegg.
Reguleringsbredde 5,0 m. Opparbeidet vei inkl. skulder 3,0 m.

- c) Det skal i bebyggelsesplan defineres tracè for gjennomkjøring i f.m. renovasjon etc.
- d) Overgang fra kjørevei til kjørbare boligvei skal fysisk markeres i veibane/veikant. Behov for skilt bør unngås.

§ 6

FRIOMRÅDE.

Område N1 (tidligere B2 og L) skal være offentlig friområde/lek. Det kan anlegges turstier i området samt informasjonstavler. Det tillates ikke oppført master eller andre bygningskonstruksjoner.

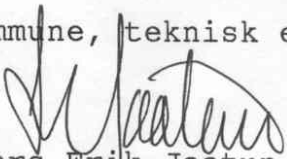
Generelt og spesielt for N1, N2, N3, N4 og N5 skal eksisterende vegetasjon skjottes for bevaring. Om nødvendig skal områdene tilplantes med ny vegetasjon.

§7

SPELIALOMRÅDE.

Område O er regulert til kulturminne for å bevare gammel hulvei. Det kan kun anlegges tursti samt informasjonstavler i området.

Larvik kommune, teknisk etat, 29.06.94.


Lars Erik Jaatun
kst. kommunaldirektør.

BESTEMMELSER TIL

BEBYGGELSESPLAN FOR TAGTVEDT, OMRÅDE B1, DELFELT 2 og 3

Dato: 06.07.2000

Rev. 30.08.04.

§1 GENERELT

Planområdet avgrenses som vist på bebyggelsesplan med kraftig stiplet linje. Planen er regulert til følgende formål:

- **BYGGEOMRÅDER**
Boliger
- **OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE**
Kjørevei
- **FELLESOMRÅDER**
Felles avkjørsel/parkering
Felles lek/opphold
- **FRIOMRÅDER**

Plankartet viser de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger og symboler, jfr. Tegnforklaring.

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Område B1 på Tagtvedt er i bebyggelsesplanen delt inn i tre delfelt.

Delfelt	Antall boenheter
2	24
3	12

2.2 Plassering av trafokiosk og andre innretninger i tilknytning til tele og strømforsyning skal vises på situasjonsplan i forbindelse med byggemelding.

2.3 Plassering av felles renovasjonsbeholdere og anlegg for kildesortering skal vises på situasjonsplan i forbindelse med byggemelding. Fellesanlegg skal tilpasses bygningsmiljøet for øvrig.

§3 BYGGEOMRÅDE

3.1 Generelt

- a) Områdene som på plankartet er vist med gul farge skal benyttes til boligformål med tilhørende garasjer og boder.
- b) Byggegrenser er påført plankartet.
- c) Det skal legges spesiell vekt på at boligene får en harmonisk utforming. Utvendig skal det benyttes trepanel.
- d) Boder og garasjer/fellesgarasje kan legges inntil 3 meter fra fortauskant (mot Gunnar Reiis-Andersensgt.).
- e) For delfeltene skal det lages egne utomhusplaner som skal godkjennes av kommunen.

3.2 Utnyttelse og byggehøyder

Følgende er tillatt for de ulike delfeltene:

Maks. BYA	Maks etg.	Takvinkel	Maks. gesimshøyde	Maks mønehøyde
Delfelt 2 35 %	2	27° - 40°	5,5 m	9 m
Delfelt 3 35 %	2	27° - 40°	6 m	10 m

3.3 Uteoppholdsareal (UA)

Minste uteoppholdsareal (UA) er 200 m² for delfelt 2. Arealet omfatter private områder samt fellesområder tilknyttet til et bestemt antall boenheter.

3.4 Garasjer og boder. Parkeringskrav

- a) Garasjer og boder skal tilpasses byggene med hensyn til takvinkel og materialvalg.
- b) Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje.

Delfelt	Maks. størrelse på Garasjer inkl. boder	Antall parkeringsplasser (inkl. garasje) pr. bolig
2	30 m ²	1,5
3	25 m ²	1,75

§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1 Område som på plankartet er vist med grå farge uten skravur skal benyttes som offentlig kjørevei.

§5 FRIOMRÅDER

- 5.1 Områder som er vist med grønn farge uten skravur er offentlige friområder.

- 5.2 Friområdene N3 skal opparbeides av utbygger med tynning og rydding av vegetasjon og åpning av tilgjengelighet. Før opparbeidelse skal kommunen godkjenne en utomhusplan/tiltaksplan for hvert av friområdene.
- 5.3 Tiltak ihht punkt 5.2 for friområde N3 skal gjøres parallelt med utbygging av delfelt 2, dog avhengig av årstid. Friområde N3 skal fungere som nærlekeplass/torg for delfelt 2, i tillegg til at det er et offentlig friområde.
- 5.4 Det er tillatt å sette opp lekeutstyr og bord/benker i friområdene N3.
- 5.6 Tilstøtende friområde/lekeområde H i reguleringsplan for deler av Tagtvedt (beliggende vest for området som omfattes av denne bebyggelsesplanen) skal fungere som kvartalslekplass for boligområdet B1.

§6 FELLESOMRÅDER

- 6.1 Området som på planen er vist med grå farge og skravur skal benyttes til adkomst og fellesparkering.
- 6.2 Felles adkomstvei/avkjørsel skal ha reguleringsbredde 6,0 meter. Opparbeidet vei inkludert skulder skal være 4,0 meter.
- 6.3 Overgang fra kjørevei til kjørbare boligvei skal fysisk markeres i veibane/veikant.
- 6.4 Områder som på planen er vist med grønn farge og skravur er felles oppholdsareal/lek for delfelt 2 og 3. Områdene er kalt for f2, f3 og f4. Områdene skal inngå i egne utomhusplaner som skal godkjennes av kommunen. Områdene skal opparbeides av utbygger, og ferdigstilles parallelt med utbygging av de tilhørende felt, dog avhengig av årstid.
- 6.5 Område f4 er åpen for allmenn ferdsel fra offentlig gangvei til friområde N3 i vest.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR TAGTVEDT, OMRÅDE B1, DELFELT 1

Rev. 19.04.05.

§1 GENERELT

Planområdet avgrenses som vist på bebyggelsesplan med kraftig stiplet linje. Planen er regulert til følgende formål:

- **BYGGEOMRÅDER**
Boliger
- **OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE**
Kjørevei
Gang- og sykkelvei
- **FELLESOMRÅDER**
Felles avkjørsel/parkering
Felles lek/opphold
- **FRIOMRÅDER**

Plankartet viser de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger og symboler, jfr. Tegnforklaring.

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1

Delfelt	Antall boenheter
1	25

2.2 Plassering av trafokiosk og andre innretninger i tilknytning til tele og strømforsyning skal vises på situasjonsplan i forbindelse med byggemelding.

2.3 Plassering av felles renovasjonsbeholdere og anlegg for kildesortering skal vises på situasjonsplan i forbindelse med byggemelding. Fellesanlegg skal tilpasses bygningsmiljøet for øvrig.

§3 BYGGEOMRÅDE

3.1 Generelt

- a) Områdene som på plankartet er vist med gul farge skal benyttes til boligformål med tilhørende garasjer og boder.
- b) Byggegrenser er påført plankartet.
- c) Det skal legges spesiell vekt på at boligene får en harmonisk utforming. Utvendig skal det benyttes trepanel.
- d) Boder og garasjer/fellesgarasje kan legges inntil 3 meter fra fortauskant (mot Gunnar Reii-Andersensgt.).
- e) Det skal lages egen utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.
- f) Det skal lages egen høydeplan som leveres sammen med byggemelding.

3.2 Utnyttelse og byggehøyder

Følgende er tillatt:

Maks. BYA	Maks etg.	Takvinkel	Maks. gesimshøyde	Maks mønehøyde
Delfelt 1 35 %	2	27° - 40°	6 m	10 m

3.3 Uteoppholdsareal (UA)

Minste uteoppholdsareal (UA) er 180 m². Arealet omfatter private områder samt fellesområder tilknyttet til et bestemt antall boenheter.

3.4 Garasjer og boder. Parkeringskrav

- a) Garasjer og boder skal tilpasses byggene med hensyn til takvinkel og materialvalg.
- b) Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje.

Delfelt	Maks. størrelse på Garasjer inkl. boder	Antall parkeringsplasser (inkl. garasje) pr. bolig
1	30 m2	1,5

§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Område som på plankartet er vist med grå farge uten skravur skal benyttes som offentlig kjørevei.

§5 FRIOMRÅDER

5.1 Området som er vist med grønn farge uten skravur er offentlige friområde.

5.2 Friområdet N2 skal opparbeides av utbygger med tynning og rydding av vegetasjon og åpning av tilgjengelighet. Før opparbeidelse skal kommunen godkjenne en utomhusplan/tiltaksplan.

5.3 Tiltak ihht punkt 5.2. for friområde N2 skal gjøres parallelt med utbygging av delfelt 1, dog avhengig av årstid. Friområde N2 skal fungere som nærlekeplass/torg for delfelt 1, i tillegg til at det er et offentlig friområde.

5.4 Det er tillatt å sette opp lekeutstyr og bord/benker i friområdene N2.

5.5 Tilstøtende friområde/lekeområde H i reguleringsplan for deler av Tagtvedt (beliggende vest for området som omfattes av denne bebyggelsesplanen) skal fungere som kvartalslekplass for boligområdet B1.

§6 FELLESOMRÅDER

6.1 Overgang fra kjørevei til kjørbare boligveier skal fysisk markeres i veibane/veikant.

6.2 Områder som på planen er vist med grønn farge og skravur er felles oppholdsareal/lek for delfelt 1, 2 og 3. Områdene er kalt for f1 og f4. Områdene skal inngå i egne utomhusplaner som skal godkjennes av

kommunen. Områdene skal opparbeides av utbygger, og ferdigstilles parallelt med utbygging av de tilhørende felt, dog avhengig av årstid.

6.3 Område f1 er åpen for allmenn ferdsel mellom offentlig veg og offentlig friområde N2.

6.4 Område f4 er åpen for allmenn ferdsel.

6.5 Område f5 er fellesområde for tomt til leiligheter i søndre del av delfelt 1. Det kan settes opp gjerde i grense mellom fellesområde f4 og f5.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Gunnar Reiss-Andersens gate 107E

Nabolaget Tagtvedt - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Offentlig transport

Byskogen gamle skole Linje 210	6 min 0.5 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	22 min 1.8 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	5 min 2.1 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	16 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

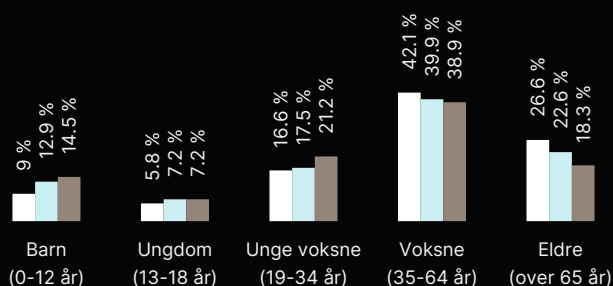
Elveveien 21	14 min
--------------	--------

«Trivelig plass med rom for å leve»



Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gapatrusten barnehage (0-5 år) 59 barn	2 min 0.1 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 143 barn	8 min 0.6 km
Torstrand barnehage (1-5 år) 37 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	14 min 1.2 km
Coop Prix Frankendalsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 1.2 km



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