NORDVIK

Gunnar Reiss-A. gate 109B

2 soverom | 63 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

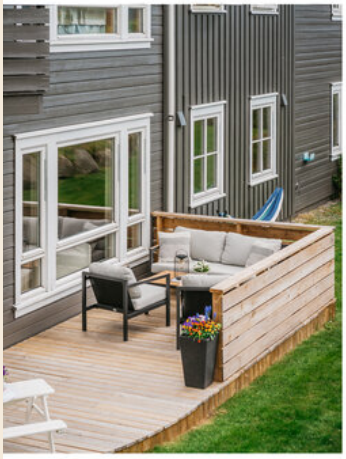
Gunnar Reiss-Andersens gate 109B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026











Nøkkelinformasjon

Lys og delikat 3-roms leilighet i 1. etasje. Oppusset i nyere tid. Stor solrik terrasse. Skjermede forhold. Garasjeplass

Prisantydning	**1 790 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**2 488 449,-**
Fellesgjeld	**697 069,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 871,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

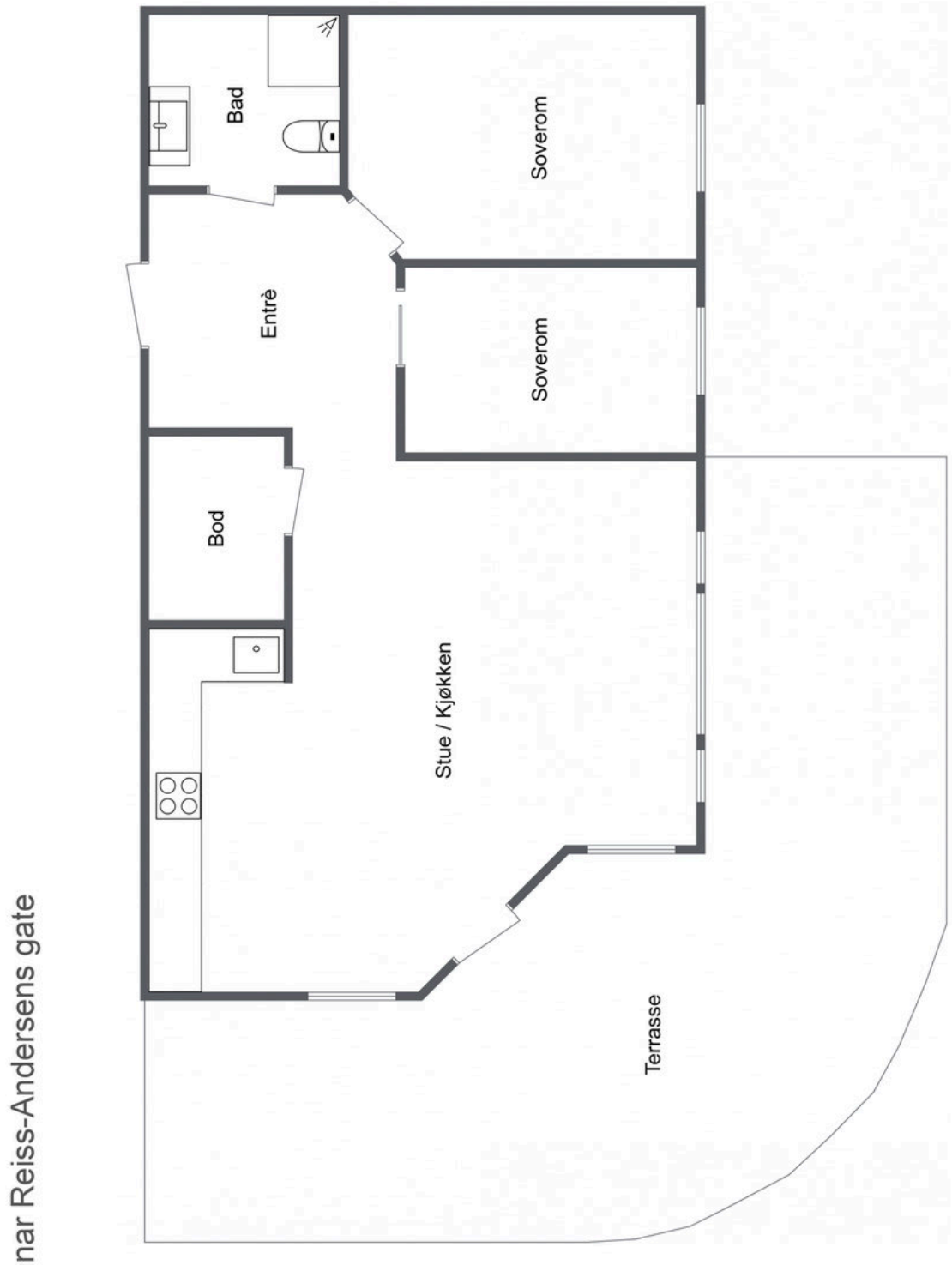
Velkommen til Gunnar reiss-Andersens gate 109B!
En lys og delikat 3-roms leilighet i 1. etasje. Leiligheten ligger i et fint og etablert boligområde med småhus og blokkbebyggelse. Her bor du rolig flott til med 14 minutters gange til dagligvarer, Skoler og barnehager innenfor 2 km og gode muligheter for fritidsaktiviteter. Nabolaget er stille og rolig med lite trafikk og gode naboer.

Kort fortalt:
Lys og pen leilighet
Oppusset over det hele i nyere tid
Stor terrasse fra 2025 med gode solforhold
Skjermede forhold
Garasjeplass kan medfølge
Ingen boplikt

Velkommen på visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 68 kvm



































Felles uteområder på borettslagets tomt





Fasade

Egen praktisk utvendig bod



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0060/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Gunnar Reiss-Andersens gate 109B, 3259 LARVIK
Gnr 3003, bnr 23 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune
Andelsnr 62 i Tagtvedt-Tunet Borettslag, org.nr. 985711550

Selger
Camilla Becker Holt

Kjøpesum og omkostninger
1 790 000,- (Prisantydning)
697 069,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 487 069,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 488 449,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 497 949,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

Leilighet i 1. etasje
1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Stue/kjøkken, bod, gang, soverom, soverom 2, bad
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 34 kvm. Stor terrasse bygget i 2025

Solforhold
Gode solforhold.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etg. og er over et plan.

Romfordeling.
Kjøkken/stue 29,7 m2
Gang 7,3 m2
Bad 3,4 m2
Soverom 6,8 m2
Soverom 10,4 m2
Bod 3 m2
Utvendig bod 5 m2

Standard
Leilighetens innvendige overflater består av Laminat på gulv. Malt MDF panel på vegg og slette malte flater i tak.
Leiligheten har betonggulv mot grunn.
I leiligheten er det en elementpipe. Det er ikke montert ildsted til pipen.
Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører.

Kjøkken:
Pent kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp innredningen.
Det er mekanisk ventilator over platetopp.

Bad/vaskerom:
Fint bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.
Det er montert nye fliser på gulv og plater på vegg i 2026.
Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.
Membran og varmekabler under fliser er fra byggeår.

Stue/spisestue:
Lys og pen stue/spisestue med laminat på gulv, malt mdf panel på vegger og malte flater i himlng.
Utgang til stor, flott terrasse bygget i 2025 med solrike og skjermede forhold.

Soverommene:
Leiligheten har 2 fine soverom med laminat på gulv, malt mdf panel på vegger og malte flater i himling.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i
rørskap.
Leiligheten har avløpsrør i plast.
Leiligheten er ventilert med lufteventiler.
Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.
I leiligheten er det en 120 L VV bereder. VV berederen er plassert i
benkeskap på kjøkken.
Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Parkering
I egen garasjeplass, eller på biloppstillingsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Lagt flis på gulv og baderomsplater på veggene i 2026.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse i 2025 av Tre og Maskin AS.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsrapport fra 2023.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tilstandsrapport fra 2023.

Bygningssakkyndig
Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG
Leiligheten ligger i et bygg som er fundamentert med støpt plate og
reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med
liggende trekledning, Bygget har saltak tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp i lakert stål.
Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass.
Leiligheten har malt isolert ytterdør.
Leiligheten har terrassedør med glassfelt.
Til leiligheten er det en 34 m2 terrasse.
Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med liggende
kledning.
Deter av terrassen er overbygget.
Terrassegulvet er bygget i 2025.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør vurderes å fuktbeskytte eller eventuelt skifte ut dørbladet for å forhindre videre svelling og skade.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere forringelse av døren og redusert funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør vurderes å utbedre svellingen nederst på dørene til benkeskap for å hindre videre skade og forringelse av innredningen.
Videre fuktpåvirkning kan føre til økt skadeomfang og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller bytte ut dekselet på ventilatoren for å sikre korrekt funksjon og unngå ytterligere skader. Skaden kan medføre redusert effekt eller økt risiko for inntrengning av støv og fett i ventilatoren.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
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.
Konsekvens/tiltak
· Andre 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.
Det bør være minimun 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Dette for å sikre at lekkasjevann i rommet ikke renner ut
over dørterskel, og for å tilfredstille dagens forskrift.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
· 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.
Sluket bør inspiseres nærmere når det er mulig å flytte dusjkabinettet, for å avdekke eventuell slitasje eller skader.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelig sluk er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan
medføre kostbare utbedringer.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Øvrige hvitevarer medfølger ikke med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Varmekabler på bad.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 871,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikring, renter på fellesgjeld, forretningsførsel fra LABO, avsetning til vedlikehold, drift av Borettslaget, kommunale avgifter, kabel tv, internett, vaktmester, brøyting.
Det betales et tillegg på kr. 850 for garasjeplass. Denne kan medfølge i handelen.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 577 199,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 308 796,- pr. 2024
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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslagets navn: Tagtvedt-Tunet Borettslag

Forretningsfører: LABO

Styreleder: Vigdis S. Størum

Saker som styret har arbeidet med
a) Ferdigstilling - maling av resterende hus
b) Oppføring av ny søppelbod til GRA 186/188 c) HMS-risikoanalyse
d) Serviceavtaler
e) Årlig vedlikehold av kanalvifter/ventilasjon f) Generell vedlikehold
g) Samarbeid med borettslag og kommunen for felles boklima h) Ordensreglement

Saker som styret har under arbeid og planlegging (fremtidig vedlikehold)
a) Oppføring av ny søppelbod til GRA 115/117 b) Årlig vedlikehold av kanalvifte/ventilasjon c) HMS-risikoanalyse
d) Serviceavtaler
e) Generell vedlikehold f) Ordensreglement

Borettslagsmodellen går ut på at borettslaget eier eiendommen. Når du kjøper bolig i et borettslag, blir du andelseier i borettslaget. Andelen gir andelseier borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelseiernes mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har lovbestemt pant for inntil 2G i andelene.

Innflytting kan ikke skje før kjøper er godkjent av styret. Ved kjøp av bolig i tilknyttet borettslag må medlemskap tegnes hos Larvik Boligbyggelag umiddelbart, og senest ved kontraktskriving. Dersom det skal være to (eller flere) eiere til boligen, må begge (alle) være medlem i Larvik Boligbyggelag. Medlemskapet er gyldig først når det er betalt. Ved avklaring av forkjøpsrett må samtlige kjøpere meldes Larvik Boligbyggelag innen fristen for annonsering.

Forretningsfører
Labo - Larvik Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett i borettslaget.

Forkjøpsretten sendes på utlysing to ganger per uke.
Frist for levering av annonsemateriell er:
- Onsdag kl. 14:00 for utlysing torsdag.
- Fredag kl. 14:00 for utlysing mandag.

Boligen blir deretter annonsert på forretningsførers nettsider, www.labo.no, påfølgende arbeidsdag. Frist for å gjøre gjeldende forkjøpsrett er én uke etter utlysing, innen kl. 12:00.

Ved benyttelse av forkjøpsrett vil det påløpe gebyr fra forretningsfører.

Kontakt megler eller LABO ved spørsmål.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 697 069,-pr. 13.05.2026

Spesifikasjon av lån:

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 25107004877, Eika Boligkreditt AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 220
Saldo per 13.05.2026: 26 512 501 Andel av saldo: 329 458
Første termin/første avdrag: 27.06.2021 (siste termin 27.08.2044)

Lånenummer: 11497743 2, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 13.05.2026: 11 359 815 Andel av saldo: 141 163
Første termin: 30.06.2007Første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.12.2036)

Lånenummer: 11494398 8, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 13.05.2026: 3 730 490 Andel av saldo: 46 357

Første termin: 30.06.2005Første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 30.06.2035)

Lånenummer: 11493098 5, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 2.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 13.05.2026: 3 673 397 Andel av saldo: 45 647
Første termin: 30.06.2005Første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 30.06.2035) Fastrenteavtale, utløper 30.11.26

Lånenummer: 11497559 2 , Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 2.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 13.05.2026: 6 685 931
Andel av saldo: 83 083
Første termin: 30.06.2005Første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 30.06.2035) Fastrenteavtale, utløper 30.11.26

Lånenummer: 25107004885, Eika Boligkreditt AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 238 Saldo per 13.05.2026: 3 394 588
Andel av saldo: 42 183
Første termin/første avdrag: 27.06.2021 (siste termin 27.02.2046)

Lånenummer: 26017583157, Skagerrak Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18 Saldo per 13.05.2026: 738 717
Andel av saldo: 9 180
Første termin/første avdrag: 27.06.2025 (siste termin 27.12.2034)

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 4 350,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr 2 203 147,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn at borettslaget vil ha et overskudd på kr 3 300 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter for borettslaget følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle til å sette seg nøye inn i disse, da de sier noe om hvordan borettslaget er organisert – herunder vedlikeholdsansvar, dyrehold, mulighet for utleie mm.

Husordensregler følger også vedlagt salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler ved spørsmål.

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.

Borettslagets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP0000562155

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 948 kvm (Eiertomt)
Fin felles tomt for Borettslaget med plenlagt hage og asfaltert gårdsplass. Stor nybygget terrasse til leiligheten med gode solforhold.

Adkomst
Direkte inn fra Gunnar Reiss-Aandersens gate. Det vil bli skiltet inn ved felles visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et fint og etablert boligområde med småhus og blokkbebyggelse. Her bor du flott til med 14 minutters gange til dagligvarer, Skoler og barnehager innenfor 2 km og gode muligheter for fritidsaktiviteter. Nabolaget er stille og rolig med lite trafikk og gode naboer. Kort vei til bl.a. Alti Nordbyen kjøpesenter og servicefunksjoner. Nærhet til E-18 hvor det tar ca. 25 min til Sandefjord Lufthavn Torp og ca. 1t og 25 min til Oslo.

Offentlig kommunikasjon
Det går buss inn til Larvik kun 6 minutter fra eiendommen. Det betyr at du kan klare det på 4 minutter de dagene du er sent ute av døra. Dersom du skulle trenge å rømme landet, er Torp flyplass kun en kjøretur på ca. 18 minutter unna. Hvis det derimot skulle holde med en tur mot Oslo eller Porsgrunn finner du

togstasjonen etter en 7 minutter lang kjøretur i riktig retning.

Skoler og barnehager
I nærområdet finner du både barnehager og skoler i overkommelig avstand. Perfekt for travle hverdager med små og store barn. Gapatrosten barnehage ligger bare 2 minutter unna til fots, omtrent så lang tid det tar å knyte sko og finne smokken. Byskogen barnehage rekker du på ca. 8 minutter om du går, så fortsatt godt innenfor "glemte-matboksen-men-rekker-det-akkurat"-grensa. Fagerli skole ligger cirka 5 minutter med bil unna, mens Hedrum ungdomsskole nås på omtrent 15 minutter til fots, eventuelt enda raskere med sykkel eller bil, hvis tiden ikke er på din side.
Er du typen som liker å svette litt før eller etter jobb, ligger EVO Larvik godt plassert for en lett oppvarming til treningsøkta, 14 minutters gange unna. Kortreist trening og en praktisk hverdag? Ja, takk.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.11.2005.
Det foreligger ferdigattest for 4 garasjeplasser, dater 05.12.2026.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Offentlig tilknytte vann og avløp. Kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
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/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer Delareal 31 m2 Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 5 006 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 5 356 m2 KPHensynsonenavn H310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 912 m2
Arealbruk Uteoppholdsareal,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/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer
Delareal 31 m2 Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 5 356 m2 KPHensynsonenavn H310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 912 m2
Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende
Delareal 5 006 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

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 m2
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B1
Delareal 52 m2
Formål Offentlig friområde Feltnavn N3
Bebyggelsesplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Bebyggelsesplaner
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 974 m2
Formål Felles lekeareal Feltnavn F4
Delareal 3 434 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn D2
Delareal 1 510 m2 Formål Felles avkjørsel

Delareal 2 m2
Formål Gang-/sykkelvei

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 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn D1
Delareal 8 m2
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.

Boplikt
Ingen boplikt.

Driveplikt
Ingen driveplikt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

3909/3003/23:
23.12.2004 - Dokumentnr: 9908 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:3003 Bnr:15

01.01.2018 - Dokumentnr: 96076 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:3003 Bnr:23

01.01.2020 - Dokumentnr: 856054 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:3003 Bnr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 738379 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:3003 Bnr:23

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotopakke ca. kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 850,-

Samlet skal selger betale kr. 119 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 2 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.
Nabolagsprofil
Selgers egenerklæring
Boligsalgsrapport
Opplysninger fra forretningsfører
Vedtekter
Husordensregler
Grunnkart
Kommunal info

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. mai 2026

Ansvarlig megler
Sondre Henriksen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92846438

Meglerforetaket
Nordvik Larvik
Kongegata 26
3256 LARVIK
Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
Org. nr.: 823761902

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Gunnar Reiss-Andersens gate 109B

Nabolaget Tagtvedt - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	515 elever, 40 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Fagerli skole (1-7 kl.)	602 elever, 28 klasser	5 min 🚗 2.1 km
Østre Halsen skole (1-7 kl.)	364 elever, 21 klasser	7 min 🚗 3.7 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	363 elever, 23 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Thor Heyerdahl videregående sk...	1620 elever	16 min 🚶 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Elveveien 21	14 min 🚶

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 🚗

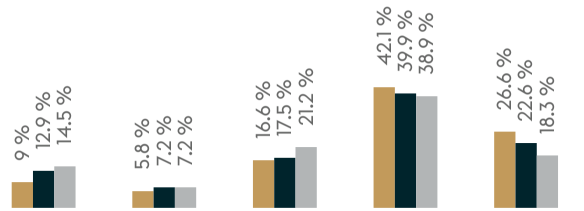
Barnehager

Gapatrosten 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	14 min 🚶
Coop Prix Frankendalsveien	15 min 🚶

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Fram Stadion	14 min
Ballbinge	15 min
EVO Larvik	14 min
Family Sports Club Torstrand	19 min

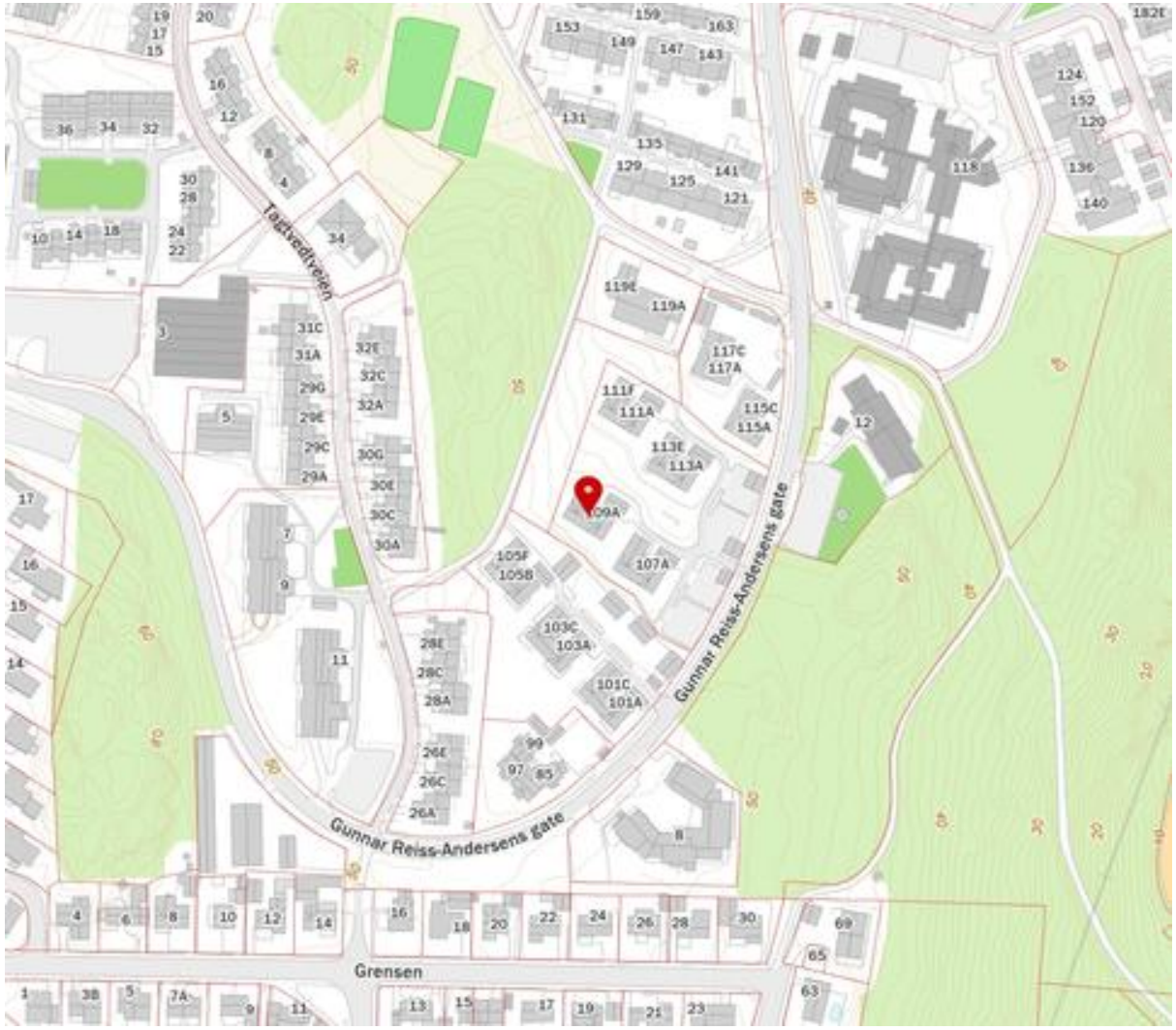
«Trivelig plass med rom for å leve»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gunnar Reiss-Andersens gate 109 B, 3259
LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 3003, bnr. 23

Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1797 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FO9955

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thorbjørn Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk, og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Vi besitter solid fagkunnskap, og har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet Tømrer, Byggmester, Takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.
Har sertifikat for tilstandsanalyse bolig, verditaksering og reklamasjonsrapporter.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Praktisk leilighet beliggende på Taktvet utenfor Larvik sentrum. Leiligheten ligger i et to etasjers leilighetsbygg oppført i 2005. Leiligheten ligger i 1. etg. og er over et plan.

Til leiligheten er det en 5 m2 utvendig bod.

Leiligheten fremstår som en normalt godt vedlikeholdt 3-roms leilighet beliggende i et attraktivt boligområde på Tagtvedt i Larvik. Boligen holder gjennomgående normal standard med overflater og innredning som i hovedsak fremstår i samsvar med alder og bruk. Terrassegulv er skiftet i 2025, og badet har fått oppgraderte overflater i 2026.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2. Dette gjelder blant annet avvik på bad knyttet til fallforhold og høydeforskjell ved sluk/dørterskel, samt alder og manglende dokumentasjon på membranløsning. Videre er det registrert noe svelling på dør til bad og kjøkkeninnredning som følge av fuktpåvirkning, mindre skade på ventilator, samt alder på vannledninger og varmtvannsbereder.

Det ble ikke registrert fukt ved hulltaking og kontroll av tilliggende konstruksjoner til våtrommet på befaringsdagen.

Samlet vurderes leiligheten å ha normal teknisk standard ut fra alder og byggemåte, men enkelte bygningsdeler må påregnes vedlikehold og oppfølging i tiden fremover. Potensielle kjøpere anbefales å sette seg godt inn i rapportens innhold, særlig forholdene med TG2.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i et bygg som er fundamentert med støpt plate og reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning, Bygget har saltak tekket med betongstein. Takrenner og nedløp i lakert stål.

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass.

Leiligheten har malt isolert ytterdør.

Leiligheten har terrassedør med glassfelt.

Til leiligheten er det en 34 m2 terrasse.
Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med liggende kledning.
Deter av terrassen er overbygget.
Terrassegulvet er bygget i 2025.

INNVENDIG Gå til side

Leilighetens innvendige overflater består av Laminat på gulv. Malt MDF panel på vegg og slette mate flater i tak.

Leiligheten har betonggulv mot grunn.

I leiligheten er det en elementpipe. Det er ikke montert ildsted til pipen.

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.

Det er montert nye fliser på gulv og plater på vegg i 2026. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.
Membran og varmekabler under fliser er fra byggeår

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp i innredningen.
Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Leiligheten har avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med lufteventiler.

Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

I leiligheten er det en 120 L VV bereder. VV berederen er plassert i benkeskap på kjøkken.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming.
Elektrisitet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

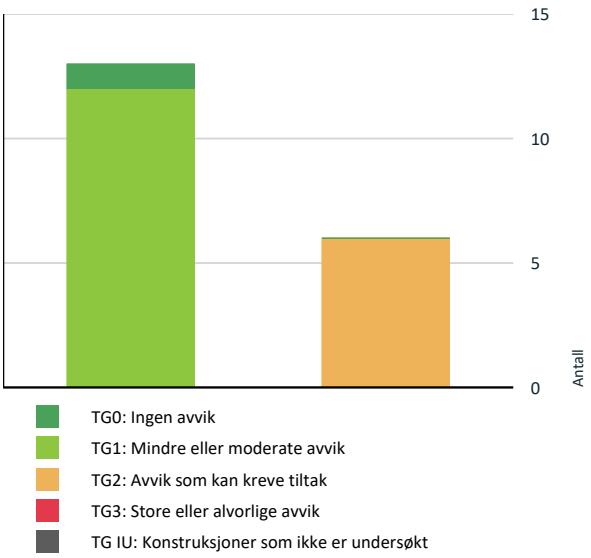
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Standard
Leiligheten holder normal god standard

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt isolert ytterdør.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Leiligheten har terrassedør med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til leiligheten er det en 34 m2 terrasse.
Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med liggende kledning.
Deter av terrassen er overbygget.

Terrassen er bygget i 2025.

Tilstandsrapport



Terrasse



Terrasse

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leilighetens innvendige overflater består av Laminat på gulv. Malt MDF panel på vegg og slette mate flater i tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har betonggulv mot grunn.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I leiligheten er det en elementpipe. Det er ikke montert ildsted til pipen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe svelling nederst på dør til bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å fuktbeskytte eller eventuelt skifte ut dørbladet for å forhindre videre svelling og skade.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere forringelse av døren og redusert funksjon.

Tilstandsrapport



Svelling nederst på dørblad på dør til bad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.

Det er montert nye fliser på gulv og plater på vegg i 2026. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.

Membran og varmekabler under fliser er fra byggeår



Bad

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:200
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm
Det er ikke oppkant ved dørterskel.

Tilstandsgrad TG2 settes fordi våtrommet har avvik fra byggetidens krav til fallforhold på gulv og høydeforskjell mellom sluk og dørterskel.

Tilstandsrapport

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.

Hovedgulv har mindre fall til sluk en byggetidens krav. Fall til sluk er 1:200.
Byggetidens krav til fall er 1:100 på hovedgulv.

Det er for liten avstand mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Det er 10 mm høydeforskjell. Byggeteknisk forskrift krever at det minimun skal være 25mm høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

Det bør være minimun 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Dette for å sikre at lekkasjevann i rommet ikke renner ut over dørterskel, og for å tilfredstille dagens forskrift.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.
Membran under flis er antagelig av gulvbelegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Sluk er ikke inspisert. Sluk er plassert under dusjkabinett. Det var ikke plass for flytting av disjkabinet på befaringsdagen.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran og alder sett opp mot forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Sluket bør inspiseres nærmere når det er mulig å flytte dusjkabinettet, for å avdekke eventuell slitasje eller skader.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelig sluk er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp i innredningen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe svelling neders på dører til benkeskap.
Noe bruksslitasje på overflater.

Tilstandsgrad TG2 settes på grunn av registrert fuktpåvirkning og normal bruksslitasje på innredningens overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre svellingen nederst på dørene til benkeskap for å hindre videre skade og forringelse av innredningen.
Videre fuktpåvirkning kan føre til økt skadeomfang og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



Kjøkken



Svelling på dør til benkeskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er en liten skade på deksel på ventilator.

Tilstandsgrad TG2 settes på grunn av registrert skade på deksel til ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller bytte ut dekselet på ventilatoren for å sikre korrekt funksjon og unngå ytterligere skader. Skaden kan medføre redusert effekt eller økt risiko for inntrengning av støv og fett i ventilatoren.



Skade på ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Vannfordelingsskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med lufteventiler.
Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

I leiligheten er det en 120 L VV bereder. VV berederen er plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



120 L VV bereder

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

Beskrivelse

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming.
Elektrisitet.

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.
   2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskap

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	63	5		68	34
SUM	**63**	**5**			**34**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bod, gang, soverom, soverom 2, bad	Utvendig bod	

Kommentar

Leiligheten ligger i 1. etg. og er over et plan.

Romfordeling.
Kjøkken/stue 29,7 m2
Gang 7,3 m2
Bad 3,4 m2
Soverom 6,8 m2
Soverom 10,4 m2
Bod 3 m2

Utvendig bod 5 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3003	23		0	5948.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gunnar Reiss-Andersens gate 109 B

Hjemmelshaver
Tagtvedt-Tunet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TAGTVEDT-TUNET BORETTSLAG	985711550			Holt Camilla Becker

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
62

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Tagtvedt utenfor Larvik sentrum.
Leiligheten ligger i et område med leilighetsbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Gunnar Reiss-Andersens gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger.			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FO9955

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Camilla Becker Holt	9578-5999-4-3119462	2026-05-14 09:12:29

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
14. mai 2026

Oppdragsnummer
17-0060/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gunnar Reiss-Andersens gate 109B, 3259 LARVIK

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Camilla Becker Holt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0000562155
Forsikret i: IF skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt flis på gulv og baderomsplater på veggene i 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse i 2025 av Tre og Maskin AS.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsrapport fra 2023.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tilstandsrapport fra 2023.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 17-0060/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Camilla Becker Holt	**2026-05-14**

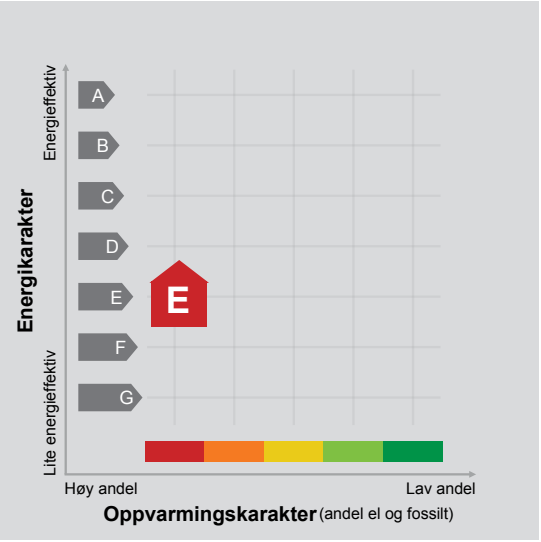
Identifikasjon

Camilla Becker Holt

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gunnar Reiss-Andersens gate 109B
Postnummer	3259
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3003
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23847183
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a9c3cca8-d38b-4a8a-bc1c-5c7f311ba214
Dato	06.12.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Luft kort og effektivt**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Boligopplysninger:

Tagtvedt-Tunet Borettslag		**Vår ref.:**	138/62	**Fødselsdato eier:**	10.08.1994
Gunnar Reiss-Andersens gate 109 B		**Type:**	Borettslag		
3259 LARVIK		**Eiere:**	Camilla Becker Holt		
Organisasjonsnr:	985 711 550	**Andelsnr:**	62		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **10 721**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 452
	Lånekostnader	5 419
Tilleggsytelser:	Garasje	850

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	697 069	Gjeld siste årsoppg.:	701 169
Klient ajourf. lån:	56 095 439,90	Klient gj. s. årsoppg.:	56 425 376

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107004877, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 220
Saldo per 13.05.2026: 26 512 501
Andel av saldo: 329 458
Første termin/første avdrag: 27.06.2021 (siste termin 27.08.2044)

Lånenummer: 11497743 2, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 13.05.2026: 11 359 815
Andel av saldo: 141 163
Første termin: 30.06.2007Første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.12.2036)

Lånenummer: 11494398 8, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 13.05.2026: 3 730 490
Andel av saldo: 46 357
Første termin: 30.06.2005Første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 30.06.2035)

Lånenummer: 11493098 5, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 2.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 13.05.2026: 3 673 397
Andel av saldo: 45 647
Første termin: 30.06.2005Første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 30.06.2035)
Fastrenteavtale, utløper 30.11.26

Lånenummer: 11497559 2 , Husbanken

Boligopplysninger:

Tagtvedt-Tunet Borettslag	**Vår ref.:**	138/62	**Fødselsdato eier:**	10.08.1994
Gunnar Reiss-Andersens gate 109 B	**Type:**	Borettslag		
3259 LARVIK	**Eiere:**	Camilla Becker Holt		

Organisasjonsnr: 985 711 550

3: Fellesgjeld

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 2.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 13.05.2026: 6 685 931
Andel av saldo: 83 083
Første termin: 30.06.2005Første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 30.06.2035)
Fastrenteavtale, utløper 30.11.26

Lånenummer: 25107004885, Eika Boligkreditt AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 238
Saldo per 13.05.2026: 3 394 588
Andel av saldo: 42 183
Første termin/første avdrag: 27.06.2021 (siste termin 27.02.2046)

Lånenummer: 26017583157, Skagerrak Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 13.05.2026: 738 717
Andel av saldo: 9 180
Første termin/første avdrag: 27.06.2025 (siste termin 27.12.2034)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Vigdis S. Størum
Adresse: G. Reiss-Andersensgt. 184 f
Postnr/-sted: 3259 LARVIK
Telefon: Mob.: 92042475
E-post: tagtvedttunet@mittlabo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.05.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	701 169	Andre inntekter:	233
Annen formue:	4 350	Utgifter:	32 772		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	160 000
Andelsnr:	62	Partialobligasjonsnr:	62

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2005
Gårds/bruksnr: 3003/21, 3003/22, 3003/23, 3003/24
Bygningstype: Seksmannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000562155

Boligopplysninger:

Tagtvedt-Tunet Borettslag		**Vår ref.:**	138/62	**Fødselsdato eier:**	10.08.1994
Gunnar Reiss-Andersens gate 109 B		**Type:**	Borettslag		
3259 LARVIK		**Eiere:**	Camilla Becker Holt		
Organisasjonsnr:	985 711 550				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	17.11.2005	Første innflytting:	24.11.2005
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei	BRA	63
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms 63 m2
Ansiennitetsregler:	1 - intern forkjøp		
	2 - felles forkjøpsrett		
	2 - medl Labo		

Fasiliteter:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Larvik Boligbyggelag . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ **Dato:**_____

_____

Camilla Becker Holt

Andelseiers underskrift

Informasjon fra Larvik Boligbyggelag som forretningsfører

Forkjøpsrett borettslag
Så godt som alle boliger i borettslag som er tilknyttet Larvik Boligbyggelag (LABO), skal utlyses på forkjøpsrett. Når en andel (bolig) blir solgt via megler eller andre, må vi få melding om dette, slik at vi får utlyst forkjøpsretten.

Siste frist for innlevering av annonsemateriell er: **Onsdag kl. 1300.**
Boligen blir deretter annonsert på vår forkjøpsrettportal via www.labo.no, påfølgende torsdag. Frist for og hevde forkjøpsrett er **torsdag uken etter, innen kl. 1500.** Dette gjelder fast pris og forhåndsavaklaring av forkjøpsrett. Påfølgende arbeidsdag vil våre saksbehandlere orientere dere om eventuelle interessenter med ansiennitet.

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på:
Fastprisavklaring: Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fastpris, er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, forpliktende.

Forhåndsvarsling: Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Avklaring ved forhåndsvarsel er gebyrbelagt.

I frittstående borettslag og sameier, vil det gå frem av vedtektene om det er intern forkjøpsrett. Megler / selger tar selv kontakt med styrets leder for utlysing og prøving av forkjøpsrett, samt godkjenning av ny eier.

Ved salg av bolig i sameier, må vedlagte eierskifteblankett returneres, ferdig signert av kjøper og selger. Vi må også få oppgitt overtagelsesdato, da dette påvirker restanse på selger og dermed også deres oppgjør.

Medlemskap og godkjenning
Iht. § 4-5 i Lov om burettslag skal ny andelseier godkjennes av borettslagets styre. Larvik Boligbyggelag sender brev om godkjenning til borettslaget umiddelbart etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og kontrakt med ny eier foreligger. Borettslaget har frist på 20 dager på å behandle en godkjenning av ny andelseier, og overtagelsestidspunktet må ta hensyn til denne behandlingstiden. Innflytting kan ikke skje før kjøper er godkjent av styret.

Ved kjøp av bolig i tilknyttet borettslag må medlemskap tegnes hos Larvik Boligbyggelag umiddelbart, og senest ved kontraktskriving. Dette gjøres på www.labo.no Dersom det skal være to (eller flere) eiere til boligen, må begge (alle) være medlem i Larvik Boligbyggelag. Medlemskapet er gyldig først når det er betalt. **Ved avklaring av forkjøpsrett må samtlige kjøpere meldes Larvik Boligbyggelag innen fristen for annonsering.**

Oversikt over gebyrer:

Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsretten	kr. 5.800,- inkl. mva. Betales av selger
Gebyr for å benytte forkjøpsretten (5 Rettsgegyr + mva)	kr. 7.768,- inkl. mva. Betales av kjøper
Eierskiftegebyr borettslag/sameier (4 Rettsgebyr + mva)	kr. 6.215,- inkl. mva. Betales av selger
Eierskiftegebyr borettslag/sameier,famileoverdragelse	kr. 4.750,- inkl. mva. Betales av selger
Innmelding i Larvik Boligbyggelag	kr. 600,-

Det er innført mva på gebyrene fra 01.01.15.
Megler får tilsendt faktura fra Larvik Boligbyggelag.

NB!

I rapporten om boligopplysninger er arealet oppgitt i BRA eller BOA. Vi tar forbehold om arealet, da boligen ikke er kontrollmålt.

Eventuelt husdyrhold henvises til ordensregler / vedtekter, og må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting.

Det presiseres at forretningsfører ikke har innsyn i borettslagets / sameiets styreprotokoll, og at det derfor kan være vedtak som ikke er kjent for oss.

Ikke alle tilknyttede borettslag er med i LABOs sikringsfond for felleskostnader, sjekk derfor boliginformasjon.

Med vennlig hilsen
Larvik Boligbyggelag

Forvaltningsavdelingen
Tlf. 33 13 85 00
E-post forkjopsrett@labo.no

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 frostskadet.
   - 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 kjøl/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 varmepumpe og sammen med leverandør ta en befaring og få den montert Regelmessige servicer på varmepumper 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, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Markiser over stort stuevindu er ikke tillatt, kun tillatt montert på drager på terrasse.
- Borettslaget dekker følgende kostnader: Standard varmtvannsbereder (120l) med water guard, og Termostat (regulator) til baderom. 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.
- Søppelkasser/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.

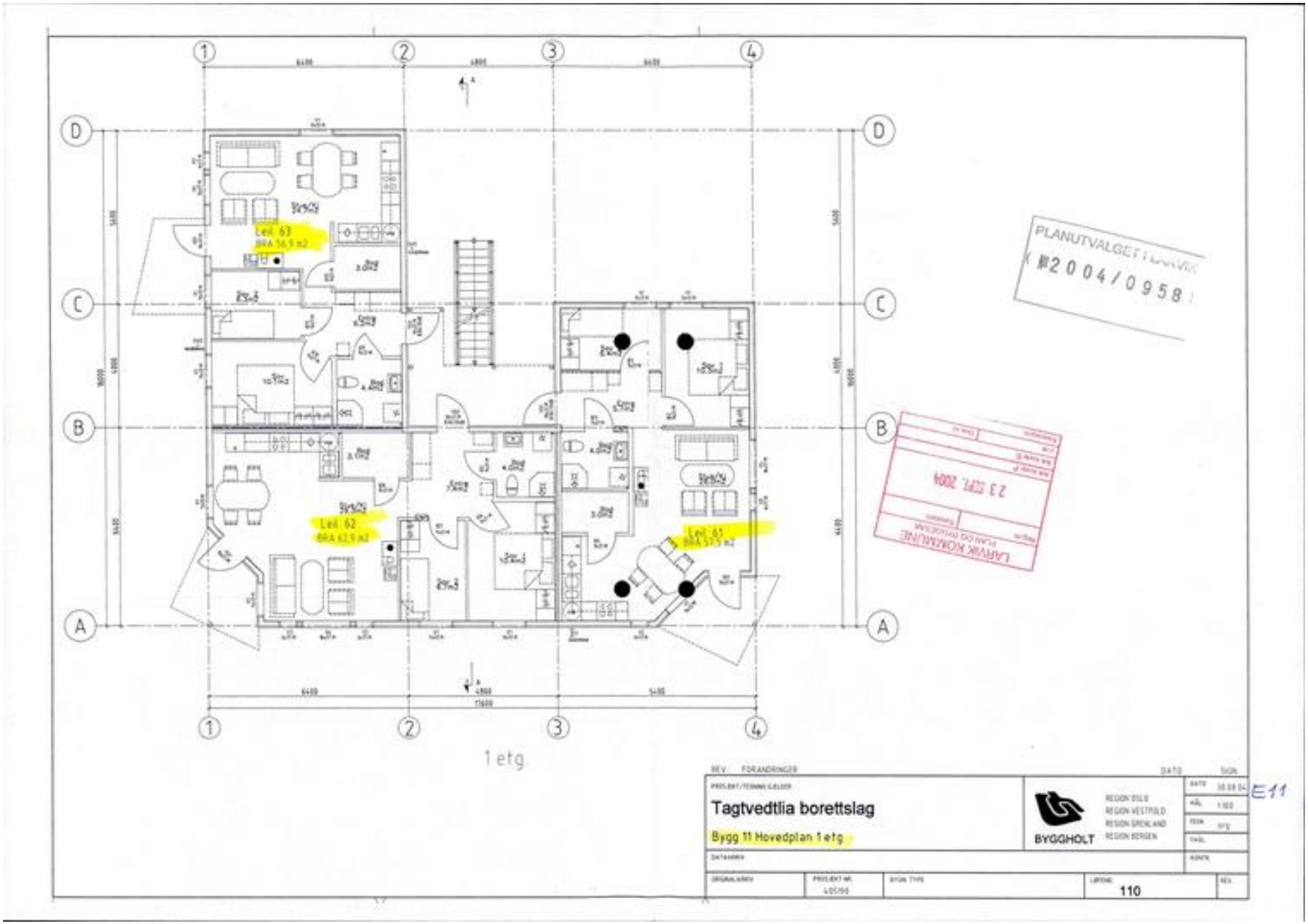
Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke måker, rotter og mus til boligene.

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.


Leil. 63
BRA 56,9 m2
Leil. 62
BRA 62,9 m2
Leil. 61
BRA 57,5 m2
1 etg
PLANUTVALGET I BARVIK
M2004/0958
Tagtvedtlia borettslag
Bygg 11 Hovedplan 1 etg
BYGGHOLT
110

LARVIK KOMMUNE
Plan og byggesak,
Feyersgate 7,
3256 LARVIK

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr
04/04811	44333/05

Eiendom/byggested
Gunnar Reiss Andersensgt. 107a-f,109a-f,111a-f,113a-f,
3258 LARVIK

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
3003	23		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Byggholt AS P.b. 2053 3103 TØNSBERG	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	Vedtak dato	Saksnr
Plan- og byggesak	11.11.04.	0958/04

Merknader
Ingen

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Larvik	23.11.05	Kristin Kolstad

Kopi til

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Edle Vågen Oxholm Telefon: 982 31 623	SØK	16/108799	GBR - 3003/23	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 vifleder 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

Tagtvedtunet BRL v/leder Ivar olsen	Gunnar Reiss-Andersens gate 105D	3259	LARVIK

Utskriftsdato: 11.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3003/23//



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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 948,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546963,1	**Øst**	560851,46	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546968,51	560893,9	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,41	
2	6546952,83	560890,49	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,05	
3	6546938,17	560885,94	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,35	
4	6546924,36	560880,8	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,74	
5	6546910,17	560874,71	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,44	
6	6546903	560870,94	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,10	
7	6546908,48	560857,03	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,95	
8	6546923,69	560845,64	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,00	
9	6546930,82	560831,46	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,87	
10	6546938,61	560823,26	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,31	
11	6546945,72	560808,57	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,32	
12	6547017,99	560826,3	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	74,41	
13	6547002,41	560858,16	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,47	
14	6546990,25	560874,44	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,32	
15	6546979,73	560895,97	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,96	

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 Reiis-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 kjørbar boligvei 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.

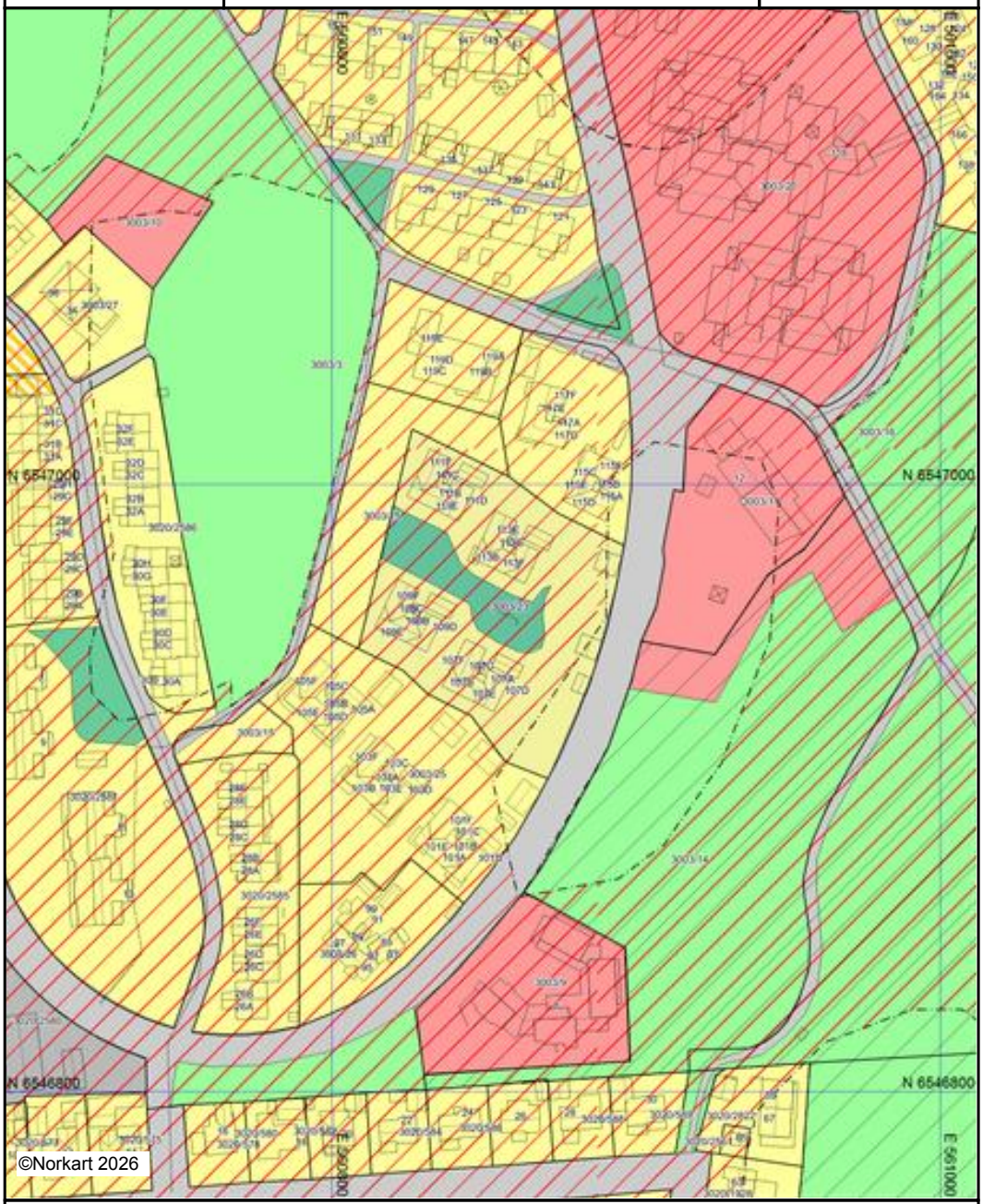
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3003/23
Adresse: Gunnar Reiss-Andersens gate 109
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:2000

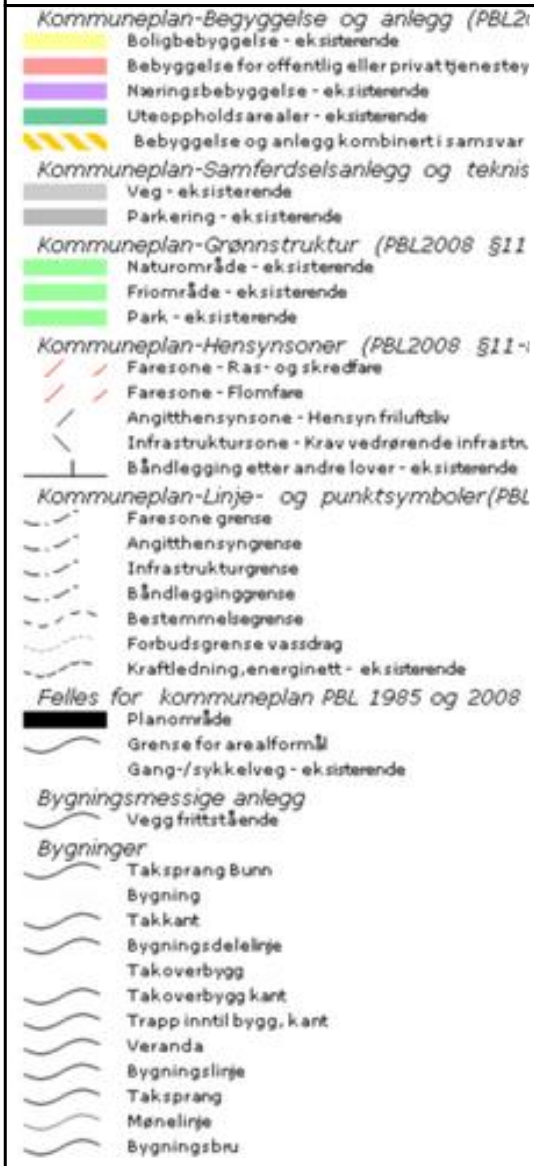
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



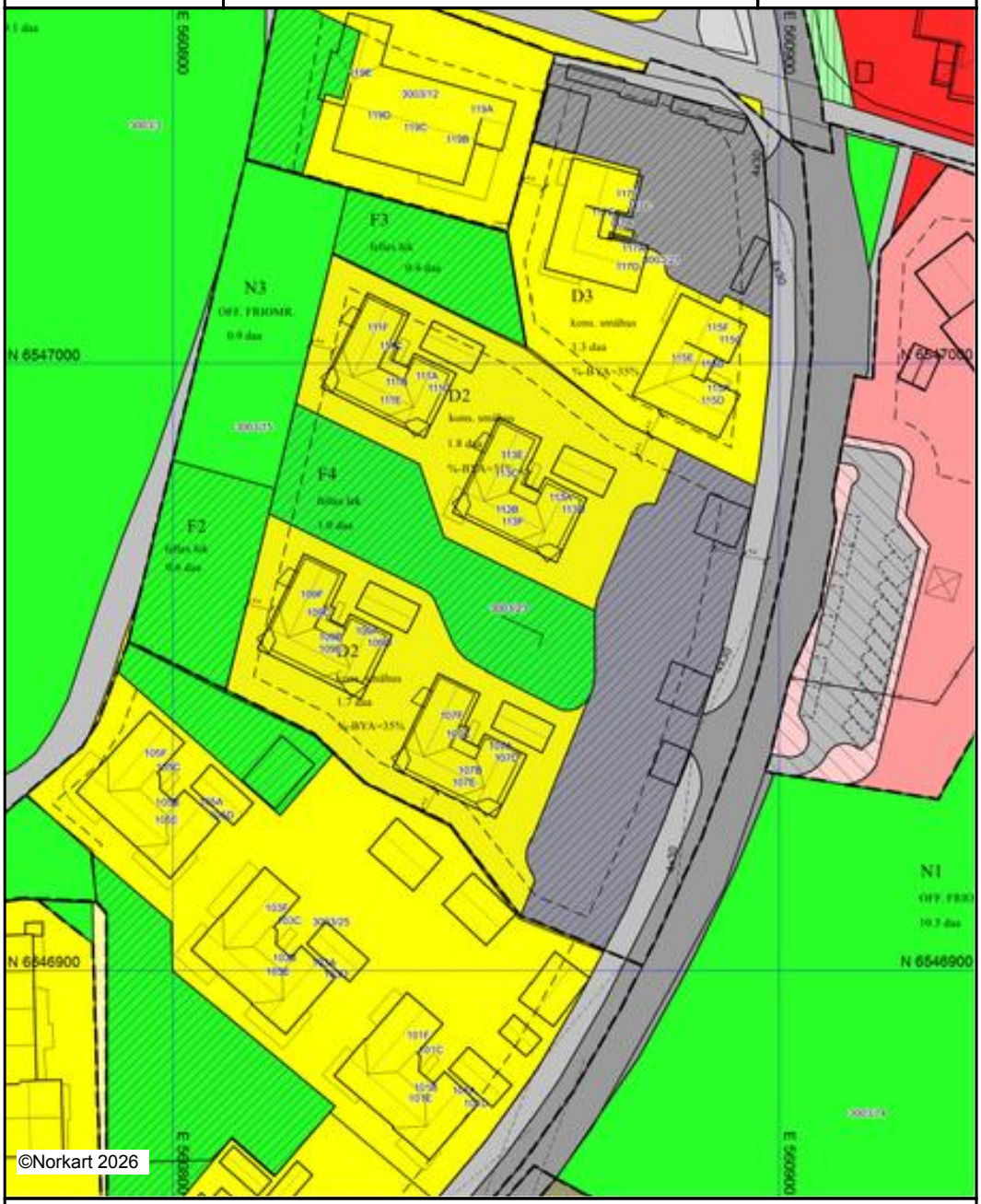
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3003/23
Adresse: Gunnar Reiss-Andersens gate 109
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

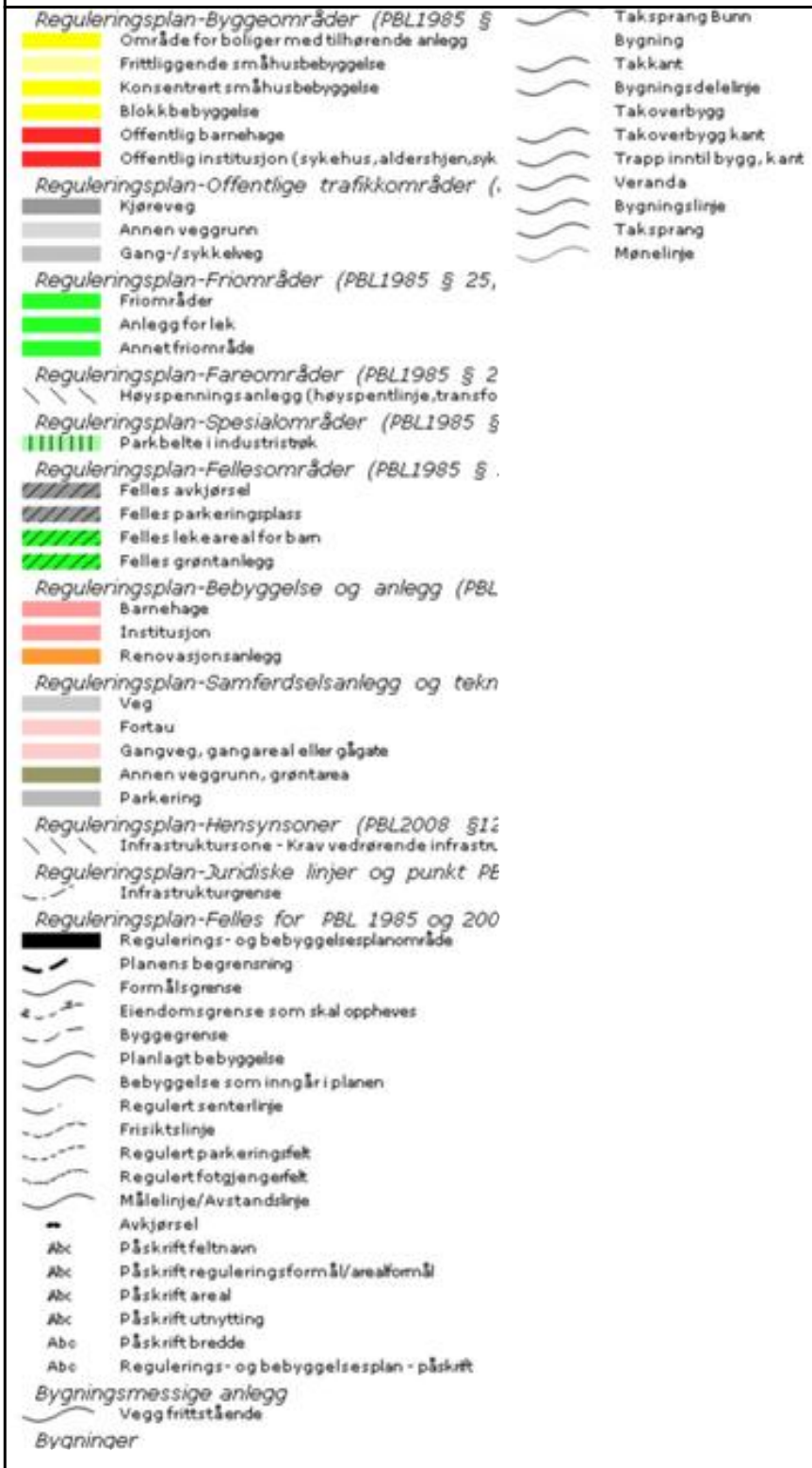
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten er en analyse av planopplysninger for den angitte eiendommen. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende arealer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuelt utarbeidet rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om planID, plannavn, plantype, status og vedtaksdato for aktuelle planer. I tillegg rapporteres alle delarealer for arealbruk, hensynssoner, faresoner ol. med arealer.

Det opplyses også om planarbeid som berører eller ligger nærmere enn 100m fra eiendommen.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2025-2037

Hensynssoner for bla. grunnforhold, kulturminner og flom baserer seg på nasjonale aktsomhetskart som ajourføres jevnlig. Planrapporten kan derfor inneholde informasjon som er unøyaktig eller utdatert. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

Reguleringsplanforslag

Plananalysen vil rapportere alle områder med varslet planarbeid innenfor en buffer på 100m fra angitt eiendom.

Planer under arbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet oppstart



Planforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026

LARVIK KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DELER AV TAGTVEDT.

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

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 èn 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 kjørbar 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 skjøttes for bevaring. Om nødvendig skal områdene tilplantes med ny vegetasjon.

§7

SPESIALOMRÅDE.

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 m2	1,5
3	25 m2	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 kjørbar 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.

Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 3003/23
Adresse: Gunnar Reiss-Andersens gate 109
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 11.05.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3003	**Bruksnr.**	23	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gunnar Reiss-Andersens gate 109B, 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/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer	**Delareal** 31 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 5 006 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 356 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 912 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,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/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer	**Delareal** 31 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 5 356 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 912 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 5 006 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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 **Feltnavn** B1
	Delareal 52 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** 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** **Formål** **Feltnavn**	974 m^2 Felles lekeareal F4
	Delareal **Formål** **Feltnavn**	3 434 m^2 Konsentrert småhusbebyggelse D2
	Delareal **Formål**	1 510 m^2 Felles avkjørsel
	Delareal **Formål**	2 m^2 Gang-/sykkelvei
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** **Formål** **Feltnavn**	19 m^2 Konsentrert småhusbebyggelse D1
	Delareal **Formål**	8 m^2 Felles grøntareal

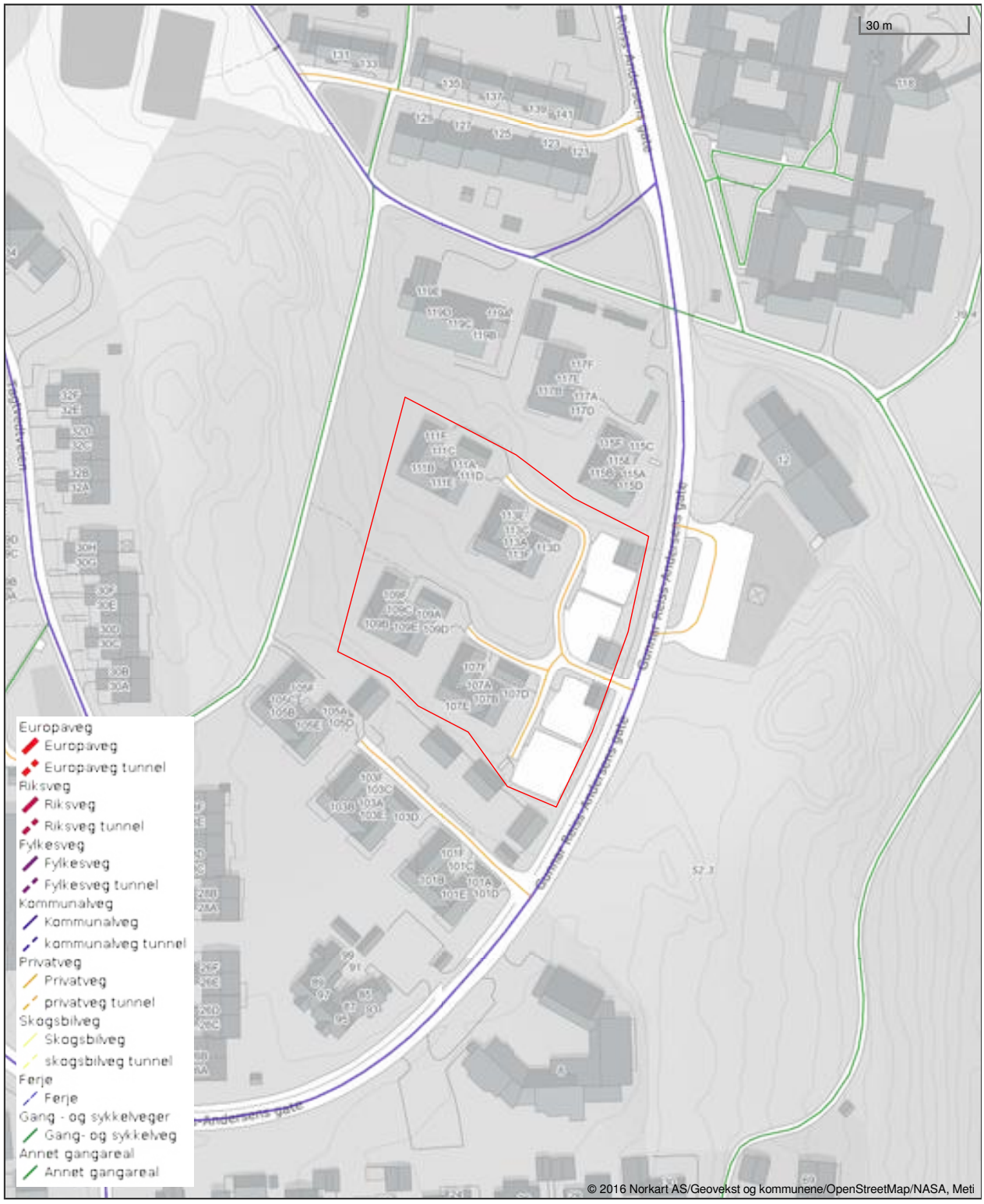
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 11.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3003/23//



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.

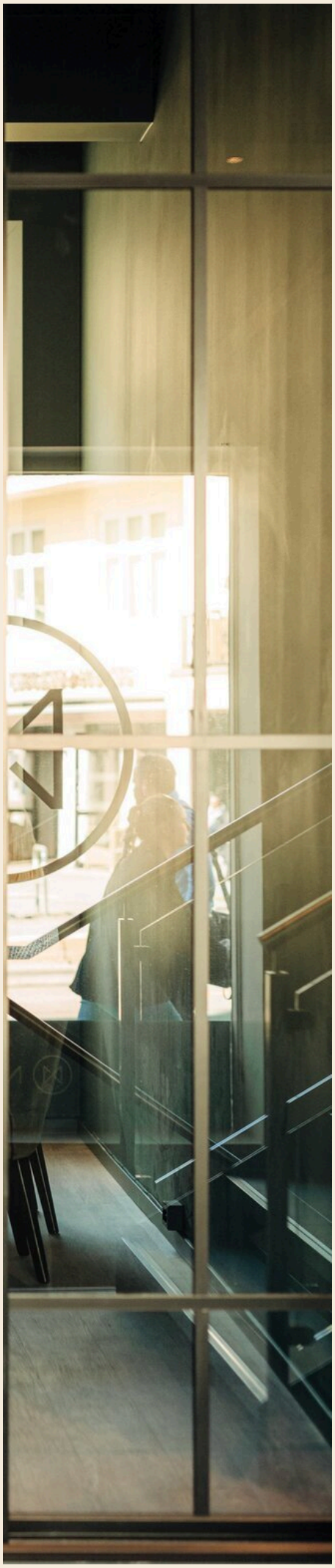
Velkommen til

Nordvik Larvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Larvik, Stavern, Helgeroa, Nevlunghavn, Kvelde, Svarstad og Sandefjord godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 17-0060/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gunnar Reiss-Andersens gate 109B 3259 LARVIK
Matrikkel: Gnr 3003, bnr 23 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sondre Henriksen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Larvik
s.henriksen@nordvikbolig.no
928 46 438