



PRIVATMEGLEREN
LARVIK

BEKKEFARET 23

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklærings skjema

Tilstandsrapport m/Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bekkefaret 23


Nabolaget Tagtvedt - vurdert av 21 lokalkjente


NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR


- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Fagerli skole (1-7 kl.) 20 min 
602 elever, 28 klasser 1.6 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min 
363 elever, 23 klasser 0.8 km

Thor Heyerdahl videregående skole 19 min 
1620 elever 1.7 km

Sandefjord videregående skole 17 min 
1880 elever 15.4 km


OFFENTLIG TRANSPORT


 Tagtvedt 2 4 min 
Linje 210 0.3 km


 Larvik stasjon 8 min 
Linje RE11, RX11 2.9 km

 Sandefjord lufthavn Torp 19 min 

BARNEHAGER

Gapatrosten barnehage (0-5 år) 5 min 
59 barn 0.5 km

Byskogen barnehage (0-5 år) 11 min 
143 barn 0.9 km

Borgejordet barnehage (0-5 år) 17 min 
68 barn 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hovland 8 min 

Coop Prix Frankendalsveien 10 min 



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

VARER/TJENESTER

📍 Nordbyen	15 min 🚶
🏪 Apotek 1 Nordbyen	15 min 🚶
🍷 Larvik Vinmonopol	6 min 🚗

SPORT

🏫 Hedrum ungdomsskole	10 min 🚶
🏀 Ballbinge	11 min 🚶
🏊 EVO Larvik	8 min 🚶
🏊 Spenst Larvik Nanset	19 min 🚶

«Trivelig plass med rom for å leve»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Trafikk

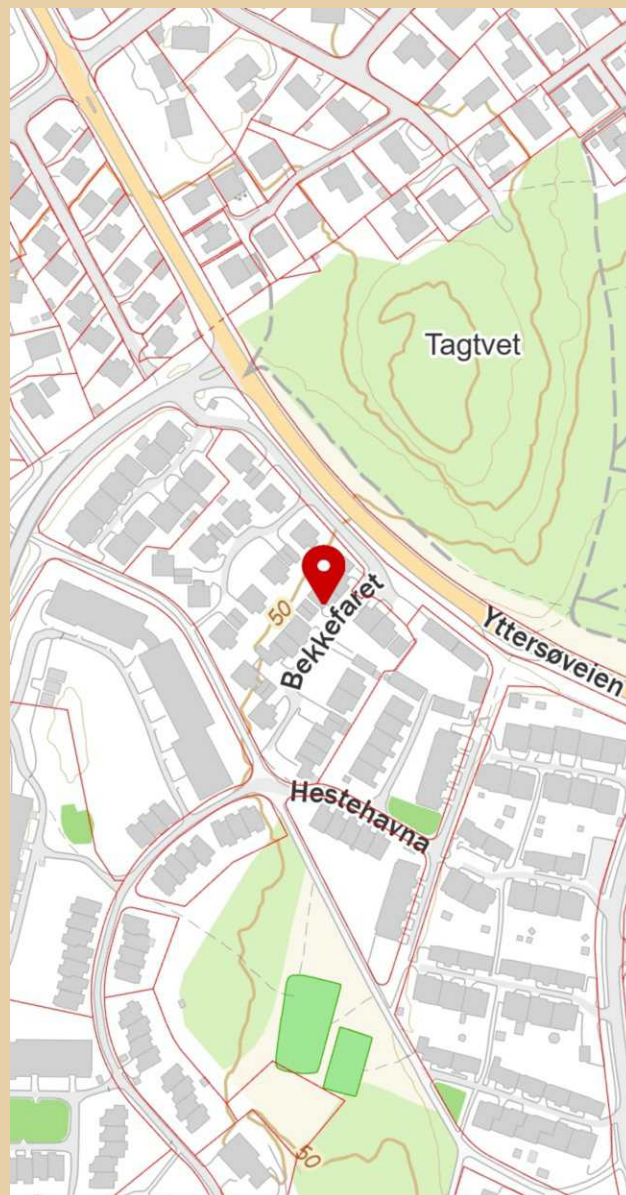
Lite trafikk 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Bekkefaret 23


Nabolaget Tagtvedt - vurdert av 21 lokalkjente


NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR


- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Fagerli skole (1-7 kl.) 20 min 
602 elever, 28 klasser 1.6 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min 
363 elever, 23 klasser 0.8 km

Thor Heyerdahl videregående skole 19 min 
1620 elever 1.7 km

Sandefjord videregående skole 17 min 
1880 elever 15.4 km


OFFENTLIG TRANSPORT


 Tagtvedt 2 4 min 
Linje 210 0.3 km

 Larvik stasjon 8 min 
Linje RE11, RX11 2.9 km

 Sandefjord lufthavn Torp 19 min 

BARNEHAGER

Gapatrosten barnehage (0-5 år) 5 min 
59 barn 0.5 km

Byskogen barnehage (0-5 år) 11 min 
143 barn 0.9 km

Borgejordet barnehage (0-5 år) 17 min 
68 barn 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hovland 8 min 

Coop Prix Frankendalsveien 10 min 



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

VARER/TJENESTER

📦 Nordbyen	15 min 🚶
📦 Apotek 1 Nordbyen	15 min 🚶
🌿 Larvik Vinmonopol	6 min 🚗

SPORT

🏃 Hedrum ungdomsskole	10 min 🚶
🏃 Ballbinge	11 min 🚶
🏃 EVO Larvik	8 min 🚶
🏃 Spensst Larvik Nanset	19 min 🚶

«Trivelig plass med rom for å leve»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Trafikk

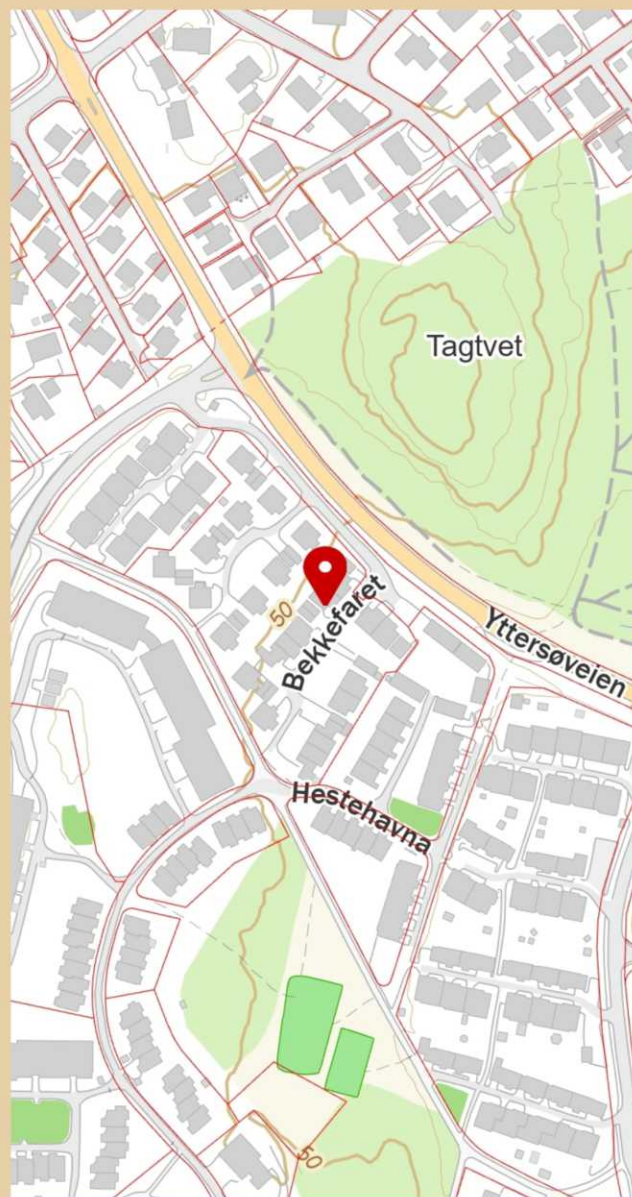
Lite trafikk 90/100

Kvalitet på barnehagene

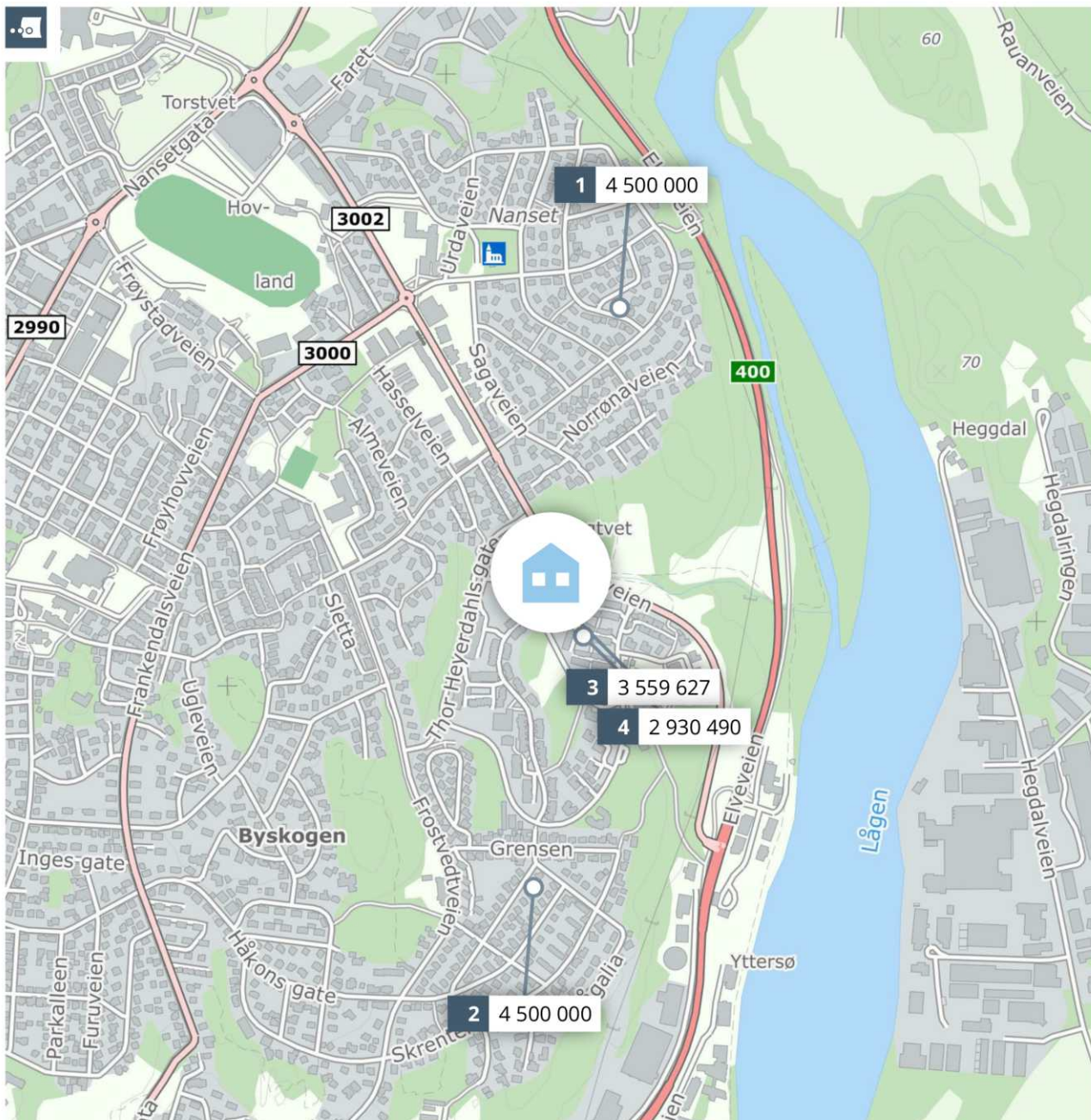
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



Meglens verdivurdering

BEKKEFARET 23



Rapport utført av Larvik Eiendomsmeistring AS den 02.06.2026

Meglens verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglers beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og meglers er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglers foretakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglers: Tom Erik Henriksen.





Bekkefaret 23, 3259 LARVIK

Borettslag tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 3003 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK

GRUNNKRETS TAGTVEDT NORD

Verdivurdert til

2 900 000

547 297

Fellesgjeld

3 447 297

Totalt

29 976

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Tomt						- m ²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	8 045
Formue	34 538
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Viljaveien 6 165 m ² 1968 754 m ² 5 sov	16.08.2024	4 190 000	4 500 000	0	4 500 000	27 273
2 Tagtvedtveien 24 227 m ² 1962 - m ² 4 sov	15.08.2025	4 790 000	4 500 000	0	4 500 000	19 824
3 Bekkefaret 37 116 m ² 1988 10,3 daa 3 sov	30.05.2025	2 850 000	3 000 000	559 627	3 559 627	30 686
4 Gunnar Reiss-Andersens gate 173 89 m ² 1989 17,6 daa 2 sov	18.02.2026	2 590 000	2 350 000	580 490	2 930 490	32 927

Her bor du i et rolig og etablert nabolag uten gjennomgangstrafikk, perfekt for barnefamilier. Boligen har en normalt god standard og en meget effektiv planløsning. Uteområdet byr på en pent opparbeidet hage med to hyggelige plattinger for solrike dager.

Høydepunkter:

3 gode soverom (ett i 1. etg, to i 2. etg)

Lys stue, funksjonelt kjøkken, bad og vaskerom.

Garasje rett ved inngangsparti.

Kort vei til skoler, barnehager, shopping og kollektiv.

Nærhet til flotte turområder.

Boligen kombinerer praktiske løsninger med en lys og åpen atmosfære. Velkommen til et behagelig hverdagsliv!

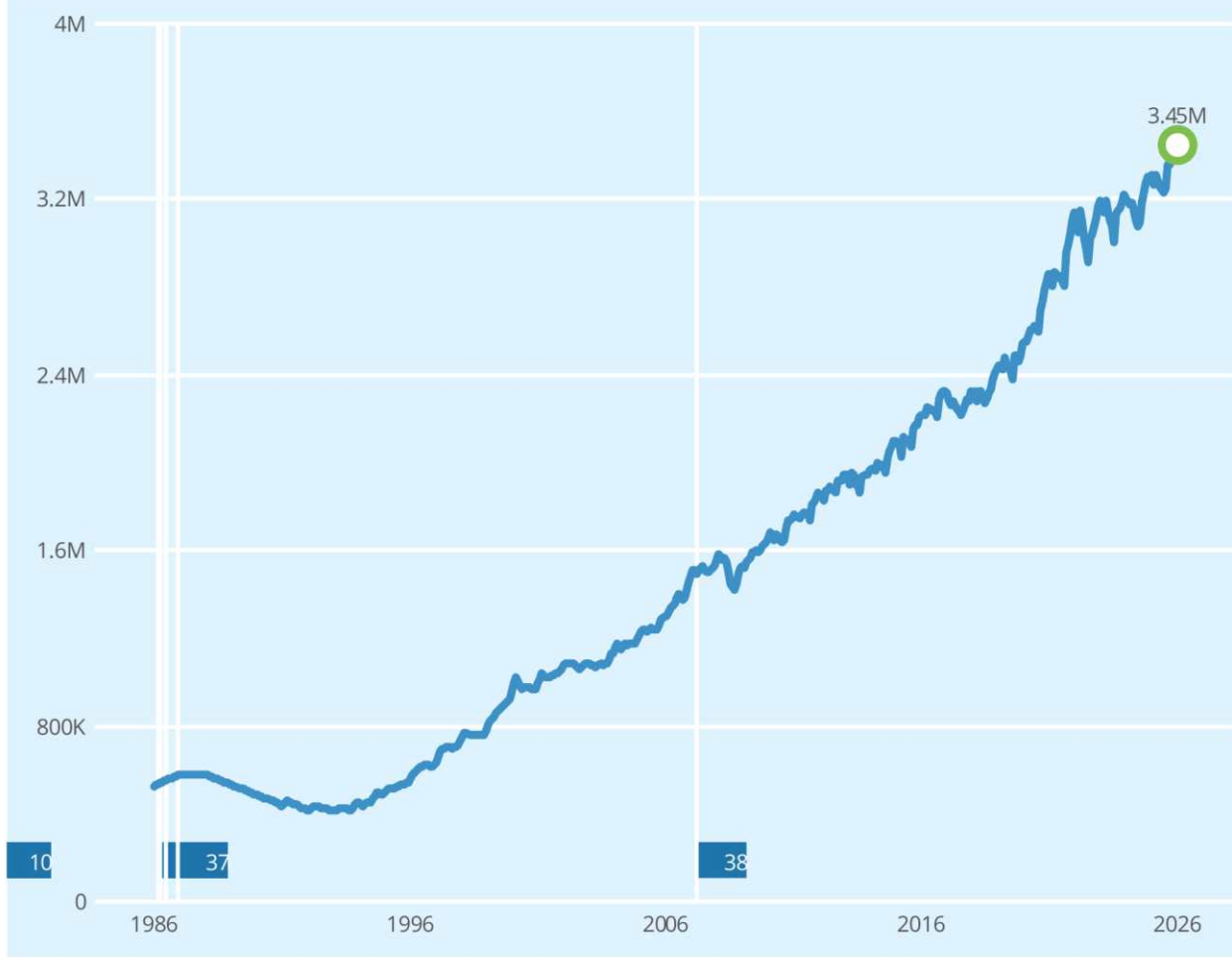
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



● Salg
 ○ Meglers verdivurdering
 ~ Prisindeks
 ■ Endring av eiendom

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

+31 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
05.12.1986	05.12.1986		-	160 000	0	160 000	39

39 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.



Tomannsboliger til salgs i LARVIK kommune nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

58
dager

Tomannsboliger solgt i LARVIK kommune siste 3 mnd

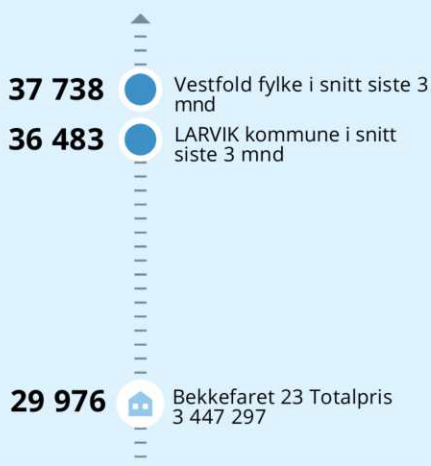


Solgt i snitt i løpet av

131
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Larvik	Oppdragsnr.	52260074
Adresse	Bekkefaret 23		
Postnr.	3259	Sted	LARVIK
Selgers navn	Kari Hauge		
Selgers navn	Olav Dag Hauge		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn:

Kari Hauge

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Navn på fullmektig:

Olav Dag Hauge

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

1986

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Avdøde har bodd i boligen siden 1986

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:
O H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Gjennom Laabo

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fjerning av badekar og installert ny dusj

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar

Gjennom Labo

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
O H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

Av hvem og når?

Bestilt gjennom Labo 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifte av taksten 2017

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Gjennom Labo

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

O H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nyere liggende bordkledning 2018, Fasaden etterisolert 2018 og skifte av vinduer og dører i 2018

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Gjennom Labo

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sikring for billader skiftet 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Initialer selger:
O H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Forklar:

Sommerfelt Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Av hvem?:

Gjennom Labo

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Behov for skifte avsikring til billader

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Initialer selger:
O H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til 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?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

Initialer selger:

O H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det installeres for tiden fiber for internett

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

27.05.2026

Signert av

Olav Dag Hauge

Tilstandsrapport

📍 Bekkefaret 23, 3259 LARVIK

📖 LARVIK kommune

gnr. 3003, bnr. 4

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 22.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 14369-2004

Eiendomsverdi ref nr: TW1392

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae



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.

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308



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, annek, 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
- løstørre 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Bebyggelsen består av en halvpart av en 2-mannsbolig i to plan fra 1986. Boligen er oppført på støpt plate på mark og yttervegger av bindingsverkskonstruksjon kledd utvendig med dobbeltfalskledning. Tak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Det er malte trevinduer med 3-lags glass og malt terrassedør og ytterdør.

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og ivaretatt men noe vedlikehold og oppgradering i forhold til dagens standard må påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar.

Tilhørende boligen er det garasje på 21,0 m2.

Boligen har følgende rominndeling:

1. etasje:

- vindfang 1,9 m2
- soverom 12,8 m2
- gang m/trapp 7,8 m2
- bad 4,5 m2
- stue 31,2 m2
- kjøkken 13,9 m2
- vaskerom 4,1 m2
- bod 2,9 m2

2. etasje:

- gang 4,1 m2
- soverom 11,5 m2
- soverom 7,2 m2
- wc 1,4 m2
- bod 4,1 m2
- kott, ikke målbart

Tomannsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein, tak besikket fra bakkenivå.

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med dobbeltfalskledning.

Ingen tilgang til loft.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Platting ut fra stue på 7,0 m2.

Platting ut fra vaskerom på 9,0 m2.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett, laminat, teppe og beleg. Innvendige veggoverflater bestående av tapet, malt panel og malte plater. Himlinger bestående av malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv i 1. etasje.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Leiligheten har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom er fra byggeår med beleg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Ingen dokumentasjon.

Rommet har innredning og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Bad er fra byggeår med beleg på gulv, våtromstapet og baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Ingen dokumentasjon.

Rommet har innredning med servant, toalett og dusj.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang .

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Kjøkkenet består ellers av kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i kobberrør.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i leiligheten.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med skru og automatsikringer plassert i bod i 1. etasje, totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Boligen har støpt plate på mark.

Boligen ligger på en flat tomt.

Avløpsrør av plast vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

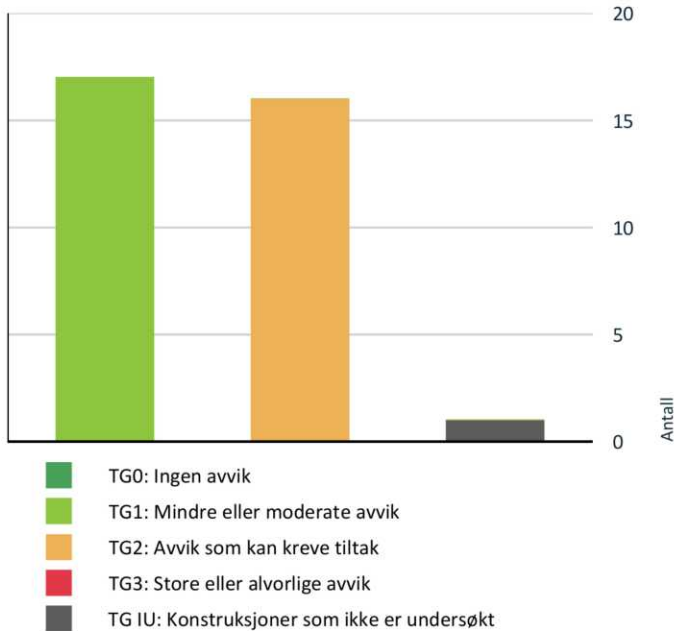
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

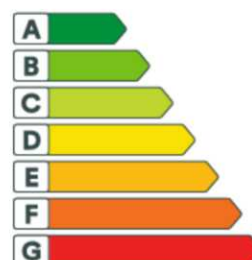
Forenklet energiattest for salg.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

**Byggeår**

1986

Anvendelse

Leilighet

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein, tak besiktiget fra bakkenivå.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med dobbeltfalskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

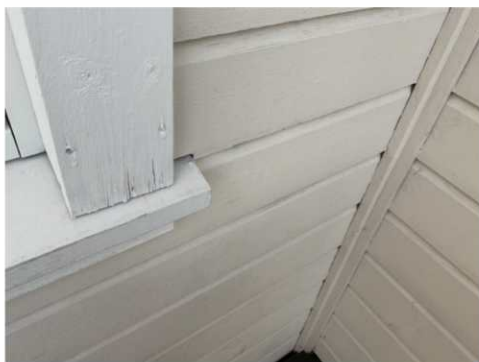
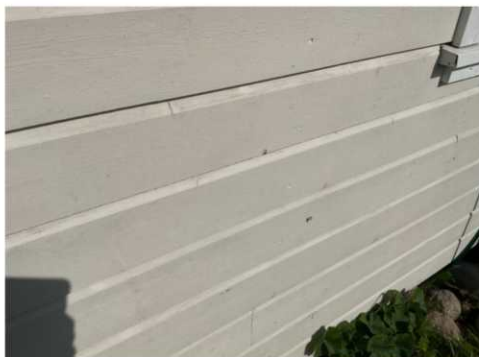
Det ble registrert noe tørsprekker i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med utskifting av enkelte kledningsbord.

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

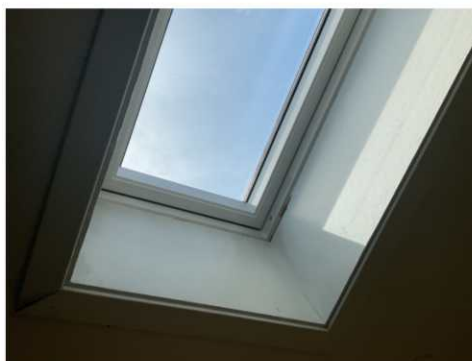
Beskrivelse

Ingen tilgang til loft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

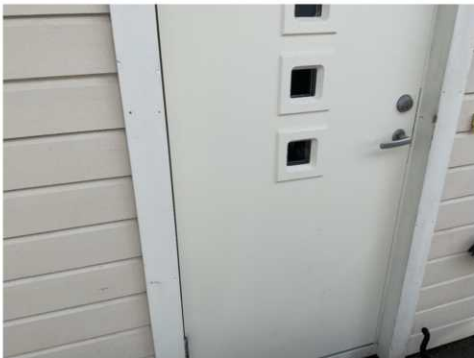


TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett, laminat, teppe og belegg. Innvendige veggoverflater bestående av tapet, malt panel og malte plater. Himlinger bestående av malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fremstår med noe slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av overflater må regnes med i forhold til dagens standard.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting ut fra stue på 7,0 m².

Platting ut fra vaskerom på 9,0 m².

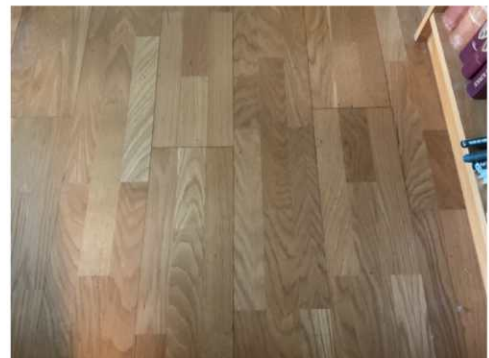
Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

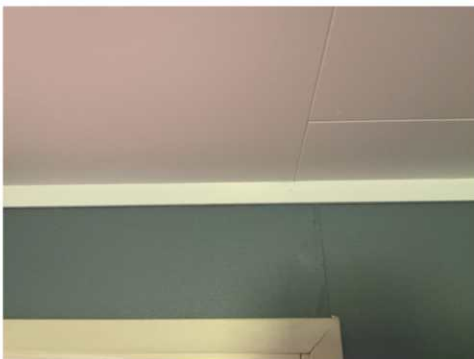
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med vedlikehold av terrasse for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde funksjon/levetid.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 15 mm skjevheter på gulv i stue.

Det ble målt 10 mm skjevhet på gulv i bod i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har lakkert tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

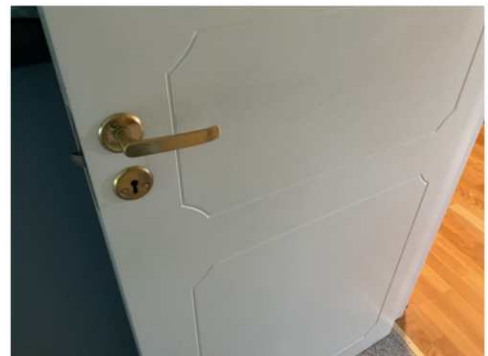
Enkelte dører må justeres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeår med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Ingen dokumentasjon. Rommet har innredning og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger på vaskerom gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer en halvparten av forventet levetid på fuktsikring og tapet betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av vaskerom må regnes med.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg med varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv på vaskerom gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid på fuktsikring betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av vaskerom må regnes med.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

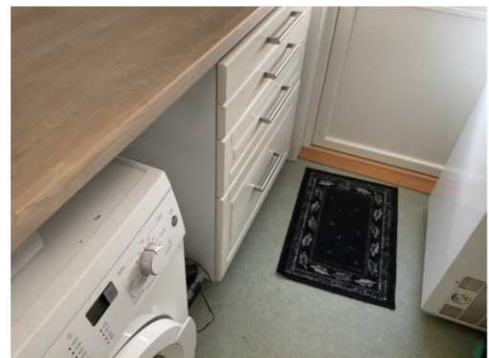
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



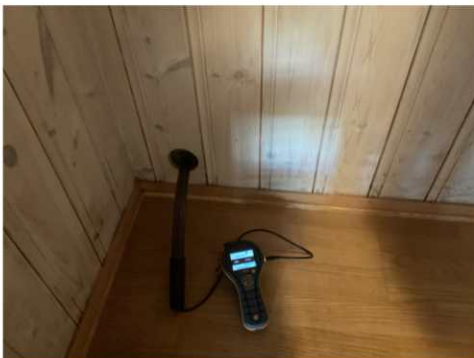
ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Årstall: 2026



ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra byggeår med belegg på gulv, våtromstapet og baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Ingen dokumentasjon. Rommet har innredning med servant, toalett og dusj.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater og tapet på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer en halvparten av forventet levetid på fuktsikring og tapet betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av bad må regnes med.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid på fuktsikring betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av bad må regnes med.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, toalett og dusj.

Vurdering av avvik:

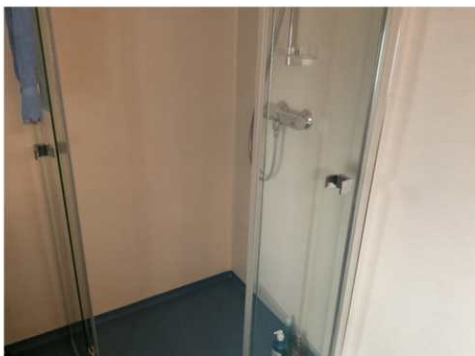
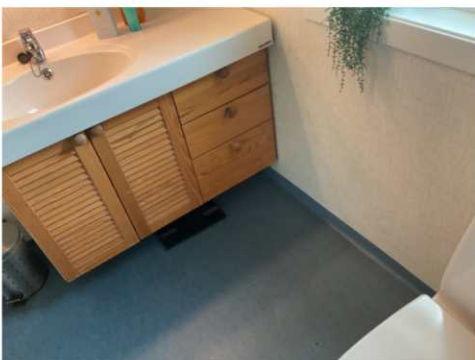
- Det er avvik:

Innredning gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og opplevd stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av bad må påregnes.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



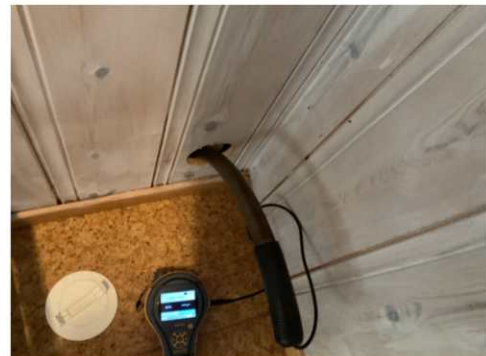
ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang .

Årstall: 2026



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet består ellers av kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har toalett og vask.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobberør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i leiligheten.

Årstall: 2023



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap med skru og automatsikringer plassert i bod i 1. etasje, totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

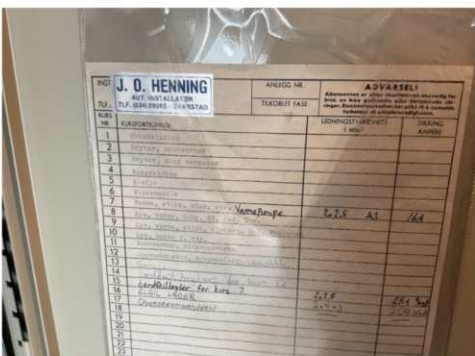
Nei

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

Ja

11. 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har støpt plate på mark.

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en flat tomt.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på garasje utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold

Garasje fremstår som godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner. Saltak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Det er montert leddport i lakkert stål.

Garasje omfattes ikke av avhendingsloven på lik linje som boligen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

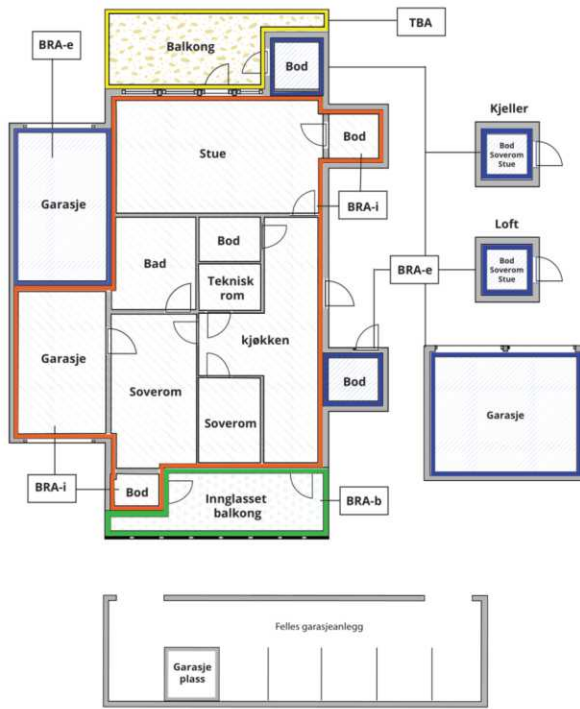
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje 1	85			85	16		85
Etasje 2	30			30		5	35
SUM	115				16	5	120
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, gang, soverom, stue, kjøkken, bod, vaskerom, bad		
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, bod, toalettrom, kott		

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

Kommentar: Ny ytterdør i 2025.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

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
22.5.2026	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3003	4		0	10268 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bekkefaret 23

Hjemmelshaver

Bekkefaret I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BEKKEFARET I BORETTSLAG	954041026			Hauge Kari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i veletablert og barnevennlig boligområde på Tagtvedt i Larvik. Det er kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikker og nyetablerte Larvik Helsepark med ulike servicefunksjoner. Kort vei til bussholdeplass, kjøpesenter, idrettsanlegg og fine turområder.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Bekkefaret.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gressplen og koselige uteplasser. Parkering på egen grunn og i garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	28.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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, bygnings sakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygnings sakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TW1392>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygnings sakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rob Labo

Dato utkjørt: 26.05.26 Side 1 av 2

Bekkefare I Borettslag	Vår ref.: 80/15	Fødselsdato eier: 09.08.1939
BEKKEFARET 23	Type: Borettslag	
3259 LARVIK	Eiere: Kari Hauge	
Organisasjonsnr: 954 041 026	Andelsnr: 15	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 8 045

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	7 886
Tilleggsytelser:	Canal Digital	159

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):	547 297	Gjeld siste årsoppg.:	551 352
Klient ajourf. lån:	27 756 447,08	Klient gj. s. årsoppg.:	27 962 057

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107003064, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.05.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 284

Saldo per 26.05.2026: 27 756 447

Andel av saldo: 547 297

Første termin: 16.08.2018Første avdrag: 16.02.2020 (siste termin 16.01.2050)

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Inger Sandstrand

Adresse: BEKKEFARET 27

Postnr/-sted: 3259 LARVIK

Telefon: Mob.: 92496681

E-post: bekkefare1@mittlabo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.05.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	34 538	Gjeld:	551 352	Andre inntekter:	861
		Utgifter:	29 590		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	160 000
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	00015

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1988

Gårds/bruksnr: 3003/4, 3003/5, 3003/6

Bygningstype: Vertikaldelt Tomannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	21743.9
------------------	------	-------------	---------

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000562110
--------------	--------------------	-----------	--------------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rob Labo

Dato utkjørt: 26.05.26 Side 2 av 2

Bekkefaret I Borettslag	Vår ref.: 80/15	Fødselsdato eier: 09.08.1939
BEKKEFARET 23	Type: Borettslag	
3259 LARVIK	Eiere: Kari Hauge	
Organisasjonsnr: 954 041 026		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1988	Første innflytting:	05.12.1986		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	080-001	P-rom	120
Ansiennitetsregler:	1 - intern forkjøp				
	2 - felles forkjøpsrett				
	2 - medl Labo				

Fasiliteter:

GARASJE FØLGER LEIL

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:** _____

Kari Hauge

Andelseiers underskrift

Vedtekter

for Bekkefaret I borettslag org. nr. 954 041 026

tilknyttet Larvik boligbyggelag.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.01.1986, endret 15.4.2004, 7.5.2009, 9.4.2013, 7.4.2014, 11.4.2017, 11.04.2023 og 1.4.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Larvik kommune eier andelene nr. 32 og 33 for bruksoverlating til dekning av det alminnelige boligbehov.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Alle installasjoner på borettslagets bygninger krever forhåndssøknad til, og samtykke fra styret, herunder oppsetting av varmepumpe, parabolantenne, markise o.l.

(5) Bygningsmessige tiltak på eiendommen skal ikke gjennomføres uten etter godkjennelse. Dette gjelder også for utvidelse av terrasser, oppsetting av leegger, gjerde og bod/redskapsbod. Søknad om

bygningmessige tiltak/endringer forelegges styret. Tiltak som nevnt i pkt. 8-3 (2) nr. 1 krever i tillegg samtykke fra generalforsamlingen, med mindre tiltaket faller inn under bestemmelsen i pkt. 11.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Den enkelte andelseier skal holde vedlike bygningsmessige oppføringer i tilknytning til sin bolig, slik som terrasse, oppsatte leegger, gjerde og bod/redskapsbod. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftninger.

(4) Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for påbygg/tilbygg ut over den opprinnelige boligdelen regnet fra bygget var nytt. Dette gjelder også for påbygg/tilbygg til opprinnelig garasje.

Vedlikeholdsplikten omfatter både løpende vedlikehold og utskifting.

Ved gjennomføring av vedlikeholdsarbeider i borettslagets regi som omfatter hele bygningen (for eksempel bytte av kledning eller tak) betaler den enkelte andelseier selv for den delen som gjelder påbygd del.

(5) Andelseieren skal vedlikeholde oppsatte installasjoner i tilknytning til sin bolig, slik som varmepumpe. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftninger. Ved fjerning av installasjoner, skal andelseieren sørge for, og bekoste nødvendig utbedring av yttervegg.

(6) Andelseier skal holde vedlike den delen av borettslaget tomt som naturlig ligger til andelseiers bolig. Vedlikeholdet omfatter også hekk som omkranser tomten. Hekk rundt hele eller deler av tomten skal ikke ha en høyde som overstiger 1.80 meter. Andelseier skal holde utarealene i en slik forfatning at de ikke er til åpenbar sjenanse for de andre andelseierne i borettslaget.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslaget skal bekoste nødvendig utskifting av: Motor for uttrekksvifte over tak, uttrekksvifte over kjøkkenovn og varmeslynge som ligger rundt grunnmur, samt utgifter til demontering og montering. Er det utvist uforsiktighet fra andelseiers side må andelseier selv bekoste dette.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Bygningsmessige endringer og tiltak

(1) Styret i borettslaget har fullmakt til å godkjenne søknader om tiltak i tråd med nedenstående bestemmelser, pkt. (3) – (7). Skriftlig søknad må sendes styret og tillatelse må foreligge før tiltaket iverksettes.

Før søknad sendes styret skal berørte naboer skal varsles. Eventuelle merknader/protester fra naboer skal vedlegges søknaden til styret. Styret kan knytte nødvendige vilkår til tillatelsen.

(2) Krav til søknaden og tiltaket:

- Tegninger skal forelegges styret når det søkes.
- Utførelsen gjøres på en fagkyndig måte og farger skal følge husets farge.
- Den som ønsker å bygge skal søke kommunen om tillatelse etter å ha fått aksept fra styret/generalforsamlingen
- Alle ikke søknadspliktige tiltak må meldes til kommunen ved «melding om ikke søknadspliktige tiltak».

Ulovlig eller ufagmessig inngrep på bygninger eller andre innretninger medfører økonomisk ansvar om dette viser seg å være årsak til ødeleggelse av borettslagets eiendom.

(3) Utvidelse av terrasser

Terrasser kan utvides på bakkeplan, slik at terrassen blir inntil 50 m².

Maksimal høyde på terrassegulv fra bakkenivå skal ikke overstige 0,5 meter.

(4) Levegger

Med levegg menes hovedsakelig skillevegg på terrasse mellom leiligheter. Maksimal høyde skal ikke overstige 180 cm. Ved behov for oppsetting av levegger ut over dette skal tiltaket vurderes som gjerde hvor maksimal høyde ikke skal overstige 150 cm. Det skal benyttes materialer i samsvar med bygningens øvrige kledning og farge skal følge husets farge.

(5) Bod redskapsbod

Størrelse og plassering:

- Bruttoareal (BTA) skal være maksimalt 15 m².
- Avstand til eget bygg/leilighet skal være min 1 meter.
- Avstand til naboileilighet/bygg skal være min 2 meter og min 4 meter til nabogrense, dvs. borettslagets grense mot eksternt nabo.
- Maksimal mønehøyde skal være 3 meter.
- Maksimal gesimshøyde skal være 2,5 meter.
- Takform bør være identisk med hovedhuset.
- Det skal benyttes materialer i samsvar med bygningens øvrige kledning og farge skal følge husets farge.

(6) Varmepumpe

Etablering av varmepumper kan tillates i tråd med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for etablering av varmepumpe i borettslaget.

(7) Solcellepanel på tak

Etablering av solcellepanel på tak kan tillates i tråd med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for etablering av varmepumpe i borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Bekkefaret I Borettslag	ORDENSREGLER	DATO	ERSTATTER	Side
	Godkjent: PED	11.04.2023	30.06.20	1 av 2

ORDENSREGLER FOR HUSSTANDER TILKNYTTET BEKKEFARET 1 BORETTSLAG.

1. Generelt

Det skal utvises gjensidig hensynsfullhet og toleranse overfor andre beboere.

2. Utearealer

Det skal utvises varsomhet med fellesarealer samt andre beboeres "eiendommer"

3. Husdyrhold

Husdyrhold tillates generelt, men dyrene må passes slik at de ikke er til noe sjenanse for andre i borettslaget.

De vanlige reglene for båndtvang skal overholdes.

Mat til hunder/katter må ikke settes utendørs da dette tiltrekker seg dyr som ikke er hjemmehørende i Borettslaget, og det kan også forårsake plager av rotter m,m.

Etterlatenskaper etter dyr skal fjernes. Dette gjelder for alle husdyr, også katter.

Brudd på disse bestemmelsene vil medføre at dyret må flytte fra borettslaget.

Søknad om tillatelse til husdyrhold skal rettes til styret og godkjennes før husdyr skaffes.

Styret vil håndheve disse bestemmelser særlig strengt.

4. Bilkjøring og parkering

Kjøring innen borettslaget må foregå med stor forsiktighet.

Veien ned Bekkefaret er hastighet 30 km. Innkjøringsvei til boliger er hastighet 20 km.

Parkering skal gjøres på de steder som er beregnet for dette og ikke slik at det skaper trafikkproblemer for andre. Parkering på fellesareal/grøntområde skal ikke forekomme.

Disse bestemmelsene gjelder også for husstandens gjester, slik at disse evt. henvises til lagets gjesteparkeringsplasser.

Feilparkerte biler kan forlanges borttauet av borettslagets styre på bilførers bekostning.

5. Tørking av tøy

Tøy må kun henges til tork på de dertil bestemte stativer. Tøyvask bør normalt ikke henges ut til tork på søn- og helligdager eller den 1. og 17. mai.

6. Teppebanking og lignende

Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper etc. på balkonger i to-etasjers rekkehus.

7. Unødig støy

Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio og TV må brukes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl 22.00.

Unødig støy på hverdager, søn- og helligdager mellom kl 22.00 og 09.00 er ikke tillatt.

8. Orden og renhold

Avfall må ikke kastes utover området, men legges i søppelkasser.

Papir legges i papirbeholder for gjenvinning. Brennbart avfall skal leveres på Grinda miljøstasjon.

Bekkefaret I Borettslag	ORDENSREGLER	DATO	ERSTATTER	Side
	Godkjent: PED	11.04.2023	30.06.20	2 av 2

9. Påbud fra styret

Beboere må til enhver tid rette seg etter de påbud styret gir for, i felles interesse, å holde ro og orden og til beskyttelse av eiendommen.

10. Beboernes ansvar for utearealer

Hver enkel beboer har ansvar for sitt eget uteareal som tilhører boligen.

Det vil si plenklipping og stell av beplantning.

Hekker skal klippes regelmessig så de holder en moderat høyde, slik at de ikke blir til sjenanse for andre.

Dette er spesielt viktig der det er gangstier som beboere ferdes og av trafikkmessig hensyn.

I tillegg skal gress og ugress klippes og fjernes fra yttersiden av hekkene mot gangstier og trafikkerte veier.

11. Adkomst til hagetomt.

Hagetomter uten direkte adkomst til gate/vei skal kunne frakte tyngre ting over nabotomt om nødvendig. Det skal være port i gjerde mellom tomtene.

12. Oppskyting av raketter

Oppskyting av raketter er ikke tillatt på Borettslagets område.

13. Brudd på regelverket

Overtredelse av disse bestemmelser meldes til styret som plikter og påtale dette straks.

14. Klager

Alle klager skal sendes skriftlig til styret.

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Bekkefaret I Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Bekkefaret I Borettslag:

tirsdag 01.04.2025 17:00 på Nansethytta

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Vedtektsendring

5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5.4 Valg av valgkomité

6 Godtgjørelse til styret

7 Sjøppelskuret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall stemmeberettigede tilstede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Vedtektsendring

Styrets forslag til endring av borettslagets vedtekter § 8, Styret og dets vedtak.

Nåværende vedtekter:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

Styrets forslag til nye vedtekter:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Mette Bamrud, Gunnar Lindhjem og Inger Sandstrand ble valgt i 2023 og er i år på valg.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Bjørn Erling Hvaara, Per Henrik Lima, Aase Omslandseter, Mary-Ann Svindal og Terje Walle er på valg.

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5.4 Valg av valgkomité

Styret har fungert som valgkomite.

6. Godtgjørelse til styret

7. Sjøppelskuret

Som tidligere nevnt, ønsker vi et låsbart søppelskur, både av hensyn til ubudne gjester som bruker det, og brannfaren som vi har erfart.

Det sies at brannfaren til huset ikke eksisterer, men bilparkeringen er vegg i vegg, og vil ta med alle bilene som står der.

Sender denne fordi det kunngjøres at det er bare saker som er sendt i innkallingen, som kan behandles på generalforsamlingen.

Hilsen Marit

Forslag til vedtak: låsbart søppelskur

Marit Thorvaldsen

Bekkefaret 4

Styrets innstilling: Styret innhenter pris på dører.

Informasjon fra styret for året 2024 Bekkefaret I Borettslag

Generelle opplysninger om Bekkefaret I Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 59 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954041026.

Borettslaget har ikke vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Per Einar Dybvik
Styremedlem, Inger Sandstrand
Styremedlem, Gunnar Lindhjem
Styremedlem, Mette Bamrud
Styremedlem, Øivind Sandene
Varamedlem, Per Henrik Lima
Varamedlem, Terje Walle
Varamedlem, Mary-Ann Svindal
Varamedlem, Aase Omslandseter
Varamedlem, Bjørn Erling Hvaara

Valgkomité

Styret har fungert som valgkomite

Styrets primær oppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: bekkefaret1@mittlabo.no eller telefon: 9740436

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Økonomi
- b) Forebyggende tiltak skadedyr
- c) Rens kummer og avløp
- d) Brev til beboerne rens avløp merking av innvendige stengekraner.
- e) Dugnad
- f) Byggesøknader
- g) Klipping hekker
- h) Avfallshåndtering

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

a) Plassering av avfallscontainere med avstand 5 meter fra brennbare vegger i hht krav fra forsikringsselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning

I 2024 har det blitt omsatt 2 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 22.01.2025

Styret i Bekkefaret I Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	1 499 563	1 405 642	1 499 563	1 413 456
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	433 769	687 346	518 500	652 000
Fradrag for påkostninger	0	-10 500	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-519 876	-582 925	-500 000	-564 000
B. Årets endring disponible midler	-86 107	93 921	18 500	88 000
C. Disponible midler	1 413 456	1 499 563	1 518 063	1 501 456

Resultatregnskap 2024 for Bekkefaret I Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 481 520	3 983 772	4 482 000	4 571 000
Andre driftsinntekter	1	117 120	117 056	121 000	119 000
Sum inntekter		4 598 640	4 100 828	4 603 000	4 690 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	14 688	13 988	15 000	15 000
Styrehonorar		104 167	99 208	104 000	108 000
Revisjonshonorar		7 464	7 104	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		152 778	145 500	154 000	161 000
Kontingent LABO / NBBL		23 598	23 598	24 000	24 000
Vedlikehold	3	81 863	216 689	206 500	295 000
Kabel-tv og bredbånd		397 288	366 434	381 000	411 000
Forsikring		279 557	263 741	280 000	315 000
Kommunale avgifter	4	1 017 671	822 748	987 000	1 089 000
Eiendomsskatt		72 760	64 310	135 000	0
Energi og strøm		19 076	13 395	20 000	18 000
Andre driftskostnader	5	471 866	105 172	150 000	125 000
Sum kostnader		2 642 776	2 141 886	2 463 500	2 569 000
Driftsresultat		1 955 864	1 958 942	2 139 500	2 121 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		45 319	23 678	40 000	35 000
Rentekostnader		1 567 414	1 295 274	1 661 000	1 504 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 522 096	-1 271 596	-1 621 000	-1 469 000
Årsresultat		433 769	687 346	518 500	652 000

Balanse pr 31.12.24 for Bekkefaret I Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	33 529 400	33 529 400
Påkostninger	6	353 417	353 417
Sum anleggsmidler		33 882 817	33 882 817
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	22 427
Forskuddsbetalte kostnader		507 609	475 900
Andre fordringer		2 072	598
Sum fordringer		509 681	498 925
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		837 553	518 093
Innestående på høyrentekonto med betingelser (31D)		857 291	820 066
Sum bankinnskudd og kontanter		1 694 844	1 338 159
Sum omløpsmidler		2 204 525	1 837 085
SUM EIENDELER		36 087 342	35 719 902

Balanse pr 31.12.24 for Bekkefaret I Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	5 900	5 900
Opptjent egenkapital	7	-5 449 610	-5 449 610
Årets resultat	7	433 769	0
Sum opptjent egenkapital		-5 009 942	-5 443 710
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	28 521 214	29 041 090
Borettsinnskudd	9	11 785 000	11 785 000
Sum langsiktig gjeld		40 306 214	40 826 090
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 121	4 363
Leverandørgjeld		768 124	320 608
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	0
Påløpte renter		8 494	8 434
Annen kortsiktig gjeld		2 331	4 117
Sum kortsiktig gjeld		791 069	337 522
Sum gjeld		41 097 283	41 163 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 087 342	35 719 902
Pantestillelser	10	40 306 214	40 826 090

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm fellesareal	4 548	4 484	4 000	6 000
Bredbånd og tv-dekoder	112 572	112 572	113 000	113 000
Strøm elbil	0	0	4 000	0
Sum	117 120	117 056	121 000	119 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	14 688	13 988
Sum	14 688	13 988

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold VVS	23 989	28 530
Vedlikehold elektro	25 750	16 323
Vedlikehold uteanlegg	2 382	0
Vedlikehold malerarbeid	531	0
Vedlikehold garasjer/parkering	3 990	83 414
Vedlikehold glass/vinduer	3 825	0
Vedlikehold blikkenslager	4 208	0
Vedlikehold tak	1 284	30 275
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	1 000	0
Vedlikehold ventilasjon	7 089	20 247
Rehabiliteringsprosjekt	0	32 900
Tilstand og vedlikeholdsrapport	7 815	5 000
Sum	81 863	216 689

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Leiekostnader	6 000	5 900
Kontorutstyr - tif., data etc.	4 039	0
Innkjøp av inventar og utstyr	1 187	299
Driftsmateriell	944	78
Snørydding/sandstrøing	370 626	0
Hage/plenklipping	42 646	38 219
Skadedyr	9 750	3 918
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	19 063
Juridisk rådgivning	0	2 363
Teknisk rådgivning	1 688	0
Vaktmestertjenester	3 619	0
Kontorrekvisita	0	349
Premie sikringsordning	4 190	3 813
Kostnader vedr. styrearbeid	0	4 932
Generalforsamling	5 702	7 995
Servering/tilstelning beboere	5 403	2 815
Kurs for tillitsvalgte	12 500	12 500
Bank- og betalingsgebyr	3 574	2 928
Sum	471 866	105 172

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1986
Kostpris	33 529 400
2016 - Søppelboder	99 100
2022 - Infrastruktur elbillading	243 817
2023 - Infrastruktur elbillading	10 500
Bokført verdi 31.12	33 882 817

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	5 900	5 900
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-5 449 610	-6 136 956
+/- Årets resultat	433 769	687 346
Sum egenkapital pr 31.12	-5 009 942	-5 443 710

Innskutt andelskapital består av 59 andeler pålydende kr. 100,-.

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS
Lånenummer:	25107003064
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	16.01.2050
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	35 000 000
Lånesaldo 01.01:	29 041 090
Avdrag i perioden:	519 876
Lånesaldo 31.12:	28 521 214
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	25 462 892

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	22	562 377	12 372 294
	5	539 594	2 697 970
	11	494 813	5 442 943
	5	449 771	2 248 855
	16	359 947	5 759 152

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	11 785 000	11 785 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	11 785 000	11 785 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 40 306 214,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 33 882 817,-.

Resultat og balanse med noter for Bekkefaret I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bekkefaret I Borettslag

Styreleder	Per Einar Dybvik (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Mette Bamrud (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Gunnar Lindhjem (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Inger Sandstrand (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Øivind Sandene (sign.)	28.02.2025

Til generalforsamlingen i Bekkefaret I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-05 11:11:28 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling

Digital ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til digital ekstraordinær generalforsamling i Bekkefarete I Borettslag:

fredag 31.10.2025, 09:00. Møtet avholdes digitalt.

Til behandling

1 Konstituering

1.1 Valg av møterefereent

1.2 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møterefereenten

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Valg av revisor

1. Konstituering

Velkommen til digital ekstraordinær generalforsamling.

1.1 Valg av møterefereent

LABO skriver protokollen i etterkant av digitalt møte.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.2 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møterefereenten

LABO velger en som har deltatt på møtet til å signere protokollen.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Valg av revisor

Revisjonsselskapet KPMG, som LABO har en samlet avtale med som forretningsfører for deres borettslag, skiller ut sitt kontor i Vestfold – sammen med ni andre kontorer i Norge – til et nytt revisjonsselskap: **Cedra**.

LABO ser positivt på denne endringen. Det skjer ingen utskiftning av kontaktpersoner i revisjonsteamet, noe som sikrer kontinuitet og god gjennomføring av revisjonen, i tillegg vil revisjonsselskapet videreføre den lokale tilstedeværelsen.

For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må boligselskapene, vedta dette på ekstraordinær generalforsamling med simpelt flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som Borettslagets revisor fra og med 21. november 2025. Borettslagets nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Borettslaget samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2025 for Bekkefaret I Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Bekkefaret I Borettslag:

onsdag 08.04.2026 18:00 på Klubbhuset Nanset IF

Husk påmelding til: bekkefaret1@mittlabo.no. Dette er for bestilling av bevertning. Frist 30. mars.

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtetreferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.5 Valg av valgkomité

5 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2026.

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte:
Antall fremmøtte stemmeberettigede:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Fra LABO:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Per Einar Dybvik er på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Øivind Sandene er på valg.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Bjørn Erling Hvaara og Mary-Ann Svindal er på valg.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.5 Valg av valgkomité

5. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2025 Bekkefaret I Borettslag

Generelle opplysninger om Bekkefaret I Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 59 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954041026.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Per Einar Dybvik
Styremedlem, Øivind Sandene
Styremedlem, Gunnar Lindhjem
Styremedlem, Mette Bamrud
Styremedlem, Inger Sandstrand
Varamedlem, Mary-Ann Svindal
Varamedlem, Bjørn Erling Hvaara

Valgkomité

Borettslaget har ingen egen valgkomite. Styret fungerer som valgkomite.

Styrets primær oppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: bekkefaret1@mittlabo.no

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Borettslagets økonomi
- b) Forsikringsskader
- c) Rapporter fra firma Bystand om skadedyr
- d) Bygging nye avfalls boder
- e) Dugnad
- f) Søknader om bygging av boder, levegger, utvidelse terasser og montering varmepumper
- g) Godkjenning nye andelseiere
- h) Søknad om fjerne lyktestolpe

- i) Klager
- j) Innbrudd
- k) Mangelfull klipping av hekker
- l) Merking av stengekraner vann
- m) Skader etter uvær
- n) Snøbrøyting
- o) Søknad om varmepumpe bør ha et eget punkt.
PS! Det må søkes styret om å sette opp varmepumper.
- p) Høstkonferansen.
- q) Fjerning av trær.

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

- Etablering av nytt fibernett til 59 leiligheter
- Vann og el-sjekk (for bedre trygghet og rabatt på forsikringen).

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning

I 2025 har det blitt omsatt 7. bolig i borettslaget.

Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2026. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.
Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2025 / 28.01.2026
Styret i Bekkefaret I Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	1 413 456	1 499 563	1 413 456	1 751 615
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	897 317	433 769	652 000	618 000
Avdrag langsiktig gjeld	-559 157	-519 876	-564 000	-624 000
B. Årets endring disponible midler	338 160	-86 107	88 000	-6 000
C. Disponible midler	1 751 615	1 413 456	1 501 456	1 745 615

Resultatregnskap 2025 for Bekkefaret I Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 571 076	4 481 520	4 571 000	4 800 000
Andre driftsinntekter	1	118 872	117 120	119 000	120 000
Sum inntekter		4 689 948	4 598 640	4 690 000	4 920 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	15 054	14 688	15 000	16 000
Styrehonorar		106 769	104 167	108 000	111 000
Revisjonshonorar		9 114	7 464	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar		159 954	152 778	161 000	167 000
Kontingent LABO / NBBL		23 598	23 598	24 000	24 000
Vedlikehold	3	158 114	81 863	295 000	354 000
Kabel-tv og bredbånd		446 140	397 288	411 000	457 000
Forsikring		104 115	279 557	315 000	331 000
Kommunale avgifter	4	1 053 238	1 017 671	1 089 000	1 188 000
Eiendomsskatt		0	72 760	0	0
Energi og strøm		25 224	19 076	18 000	26 000
Andre driftskostnader	5	234 285	471 866	125 000	250 000
Sum kostnader		2 335 605	2 642 776	2 569 000	2 933 000
Driftsresultat		2 354 343	1 955 864	2 121 000	1 987 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		43 664	45 319	35 000	7 000
Rentekostnader		1 500 690	1 567 414	1 504 000	1 376 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 457 026	-1 522 096	-1 469 000	-1 369 000
Årsresultat		897 317	433 769	652 000	618 000

Balanse pr 31.12.25 for Bekkefaret I Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	33 529 400	33 529 400
Påkostninger	6	353 417	353 417
Sum anleggsmidler		33 882 817	33 882 817
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		327	0
Forskuddsbetalte kostnader		558 781	507 609
Andre fordringer		143	2 072
Sum fordringer		559 252	509 681
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		758 671	837 553
Innestående på høyrentekonto med betingelser (31D)		895 551	857 291
Sum bankinnskudd og kontanter		1 654 222	1 694 844
Sum omløpsmidler		2 213 473	2 204 525
SUM EIENDELER		36 096 290	36 087 342

Balanse pr 31.12.25 for Bekkefaret I Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	5 900	5 900
Opptjent egenkapital	7	-5 015 842	-5 015 842
Årets resultat	7	897 317	0
Sum opptjent egenkapital		-4 112 625	-5 009 942
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	27 962 057	28 521 214
Borettsinnskudd	9	11 785 000	11 785 000
Sum langsiktig gjeld		39 747 057	40 306 214
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 045	12 121
Leverandørgjeld		436 348	768 124
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	0
Påløpte renter		7 584	8 494
Annen kortsiktig gjeld		9 880	2 331
Sum kortsiktig gjeld		461 858	791 069
Sum gjeld		40 208 915	41 097 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 096 290	36 087 342
Pantestillelser	10	39 747 057	40 306 214

Larvik, 31.12.2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm fellesareal	6 300	4 548	6 000	7 000
Bredbånd og tv-dekoder	112 572	112 572	113 000	113 000
Sum	118 872	117 120	119 000	120 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Arbeidsgiveravgift	15 054	14 688
Sum	15 054	14 688

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold VVS	21 445	23 989
Vedlikehold elektro	39 683	25 750
Vedlikehold uteanlegg	0	2 382
Vedlikehold malerarbeid	15 500	531
Vedlikehold garasjer/parkering	15 933	3 990
Vedlikehold glass/vinduer	0	3 825
Vedlikehold blikkenslager	12 715	4 208
Vedlikehold dører	1 196	0
Vedlikehold tak	4 343	1 284
Vedlikehold brann/alarm/nødløst/sprinkleranlegg	0	1 000
Vedlikehold ventilasjon	19 055	7 089
Egenandel forsikringskader	20 000	0
Tilstand og vedlikeholdsrapport	8 244	7 815
Sum	158 114	81 863

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Leiekostnader	6 000	6 000
Kontorutstyr - tif., data etc.	0	4 039
Innkjøp av inventar og utstyr	0	1 187
Driftsmateriell	0	944
Snørydding/sandstrøing	123 567	370 626
Hage/plenklipping	56 305	42 646
Skadedyr	10 105	9 750
Teknisk rådgivning	0	1 688
Vaktmestertjenester	0	3 619
Premie sikringsordning	4 256	4 190
Kostnader vedr. styrearbeid	6 194	0
Generalforsamling	5 815	5 702
Servering/tilstelning beboere	4 694	5 403
Kurs for tillitsvalgte	13 500	12 500
Bank- og betalingsgebyr	3 850	3 574
Sum	234 285	471 866

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1986
Kostpris	33 529 400
2016 - Søppelboder	99 100
2022 - Infrastruktur elbillading	243 817
2023 - Infrastruktur elbillading	10 500
Bokført verdi 31.12	33 882 817

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innskutt andelskapital	5 900	5 900
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-5 015 842	-5 449 610
+/- Årets resultat	897 317	433 769
Sum egenkapital pr 31.12	-4 112 625	-5 009 942

Innskutt andelskapital består av 59 andeler pålydende kr. 100,-.

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS
Lånenummer:	25107003064
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	4.95 %
Beregnet innfridd:	16.01.2050
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	35 000 000
Lånesaldo 01.01:	28 521 214
Avdrag i perioden:	559 157
Lånesaldo 31.12:	27 962 057
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	24 537 042

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	22	551 351	12 129 722
	5	529 015	2 645 075
	11	485 112	5 336 232
	5	440 953	2 204 765
	16	352 891	5 646 256

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	11 785 000	11 785 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	11 785 000	11 785 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 39 747 057,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 33 882 817,-.

Resultat og balanse med noter for Bekkefaret I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bekkefaret I Borettslag

Styreleder	Per Einar Dybvik (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Øivind Sandene (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Gunnar Lindhjem (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Inger Sandstrand (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Mette Bamrud (sign.)	09.03.2026

Til generalforsamlingen i Bekkefaret I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bekkefaret I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Larvik, 09. Mars 2026
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor
(elektronisk signering)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-10 15:10:29 UTC+01:00

Lars Egill Olavesen

 **bankID**

NO BankID - 9c44c906-7cc4-4d8c-b6d6-344a58c81aec

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bekkefaret I Borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 17:00 - Nansethytta.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 25
Antall stemmeberettigede tilstede: 19
Antall fullmakter: 2
Totalt antall stemmeberettigede: 21

1 ankom ca. kl. 17:30 - stemmeberettiget (deltok fra sak 4)
2 ankommer kl. 17:45 - 1 stemmeberettiget (deltok på sak 7)
2 ankommer kl. 17:49 - 1 stemmeberettiget (deltok på sak 7)

Fra Labo: Tine Rustad Albertsen

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Per Einar Dybvik

1.3 Valg av møterefereent

Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Tine Rustad Albertsen

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Inger Sandstrand

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon fra styret ble referert av styremedlem Inger Sandstrand.
Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet ble referert av leder.
Årsregnskapet godkjent.

4. Vedtektsendring

Styrets forslag til endring av borettslagets vedtekter § 8, Styret og dets vedtak.

Nåværende vedtekter:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

Styrets forslag til nye vedtekter:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Vedtak:

Foreslåtte endringer enstemmig vedtatt.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Mette Bamrud, Gunnar Lindhjem og Inger Sandstrand ble valgt i 2023 og er i år på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble Mette Bamrud valgt for 2 år
Til styremedlem ble Gunnar Lindhjem valgt for 2 år
Til styremedlem ble Inger Sandstrand valgt for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Bjørn Erling Hvaara, Per Henrik Lima, Aase Omslandseter, Mary-Ann Svindal og Terje Walle er på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlem ble Bjørn Erling Hvaara valgt for 1 år

Til varamedlem ble Mary-Ann Svindal valgt for 1 år

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Delegert til LABOs generalforsamling ble Per Einar Dybvik valgt, med Inger Sandstrand som vara.

5.4 Valg av valgkomité

Styret har fungert som valgkomite.

Vedtak:

Styret fortsetter som valgkomité.

6. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok at styregodtgjørelsen blir økt tilsvarende en prisøkning på 2,5%.

Det betyr at styret får et samlet honorar på kr 106.769,- til fordeling.

Styreleder får kr 69.633,-

Styremedlemmer får kr 9.284,- hver. Totalt kr 37.136,-

7. Sjøpelskuret

Som tidligere nevnt, ønsker vi et låsbart sjøpelskur, både av hensyn til ubudne gjester som bruker det, og brannfaren som vi har erfart.

Det sies at brannfaren til huset ikke eksisterer, men bilparkeringen er vegg i vegg, og vil ta med alle bilene som står der.

Sender denne fordi det kunngjøres at det er bare saker som er sendt i innkallingen, som kan behandles på generalforsamlingen.

Hilsen Marit

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte over forslaget. 2 stemte for og 22 i mot. Det vil ikke bli montert dører i sjøpelskur.

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 18:01

Protokoll for Bekkefaret I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Einar Dybvik (sign.)	03.04.2025
Sekretær	Tine Rustad Albertsen (sign.)	02.04.2025
Protokollvitne	Inger Sandstrand (sign.)	02.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Bekkefaret I Borettslag fredag 31.10.2025 kl. 09:00 - Digitalt.

Antall andeler som har avgitt stemme: 21 stk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møterefereent

LABO skriver protokollen i etterkant av digitalt møte.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.2 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møterefereenten

LABO velger en som har deltatt på møtet til å signere protokollen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Møtet lovlig satt.

2. Valg av revisor

Revisjonsselskapet KPMG, som LABO har en samlet avtale med som forretningsfører for deres borettslag, skiller ut sitt kontor i Vestfold – sammen med ni andre kontorer i Norge – til et nytt revisjonsselskap: **Cedra**.

LABO ser positivt på denne endringen. Det skjer ingen utskiftning av kontaktpersoner i revisjonsteamet, noe som sikrer kontinuitet og god gjennomføring av revisjonen, i tillegg vil revisjonsselskapet videreføre den lokale tilstedeværelsen.

For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må boligselskapene, vedta dette på ekstraordinær generalforsamling med simpelt flertall.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som Borettslagets revisor fra og med 21. november 2025. Borettslagets nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Borettslaget samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuanace), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Vedtatt med 17 stemmer.

Protokoll ekstraordinært møte for Bekkefaret I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær
Protokollvitne

Janne Andersen (sign.)
Per Einar Dybvik (sign.)

04.11.2025
06.11.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bekkefaret I Borettslag onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - Klubbhuset Nanset IF.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte: 30
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 22
Antall fullmakter: 3
Totalt antall stemmeberettigede: 25

Fra LABO: Alise Myhre

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Per Einar Dypvik

1.3 Valg av møterefereent

Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Alise Myhre, LABO

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Inger Sandstrand

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

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

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Per Einar Dybvik er på valg.

Vedtak:

Til styreleder ble Inger Sandstrand valgt for 2 år i 2026

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Øyvind Sandene er på valg.

Vedtak:

Øyvind Sandene ble valgt for 2 år i 2026

Erstatningsvalg for Inger Sandstrand som hadde ett år igjen. Per Einar Dybvik ble valgt for 1 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Bjørn Erling Hvaara og Mary-Ann Svindal er på valg.

Vedtak:

Gina Ihle Andersen og Vibeke Knutsen ble valgt for ett år i 2026.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Inger Sandstrand ble valgt, med Øyvind Sandene som vara.

4.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Ingen valgkomite

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Honorar til styret for arbeidet i 2025:

Styreleder kr 72.000,-

Styremedlemmer kr 9.680,-

Protokoll for Bekkefaret I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Einar Dybvik (sign.)	09.04.2026
Sekretær	Alise Myhre (sign.)	09.04.2026
Protokollvitne	Inger Sandstrand (sign.)	10.04.2026



§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på den forenklete reguleringsplan (flateplan) datert 15.11.76 med felt markert i alfabetisk rekkefølge fra A 1 - S 3.

Bygninger plasseres innenfor byggegrenser mot hovedkjøreveg og dessuten mot hovedgangveg og skogområder hvor dette er spesielt angitt på planen. For øvrig innenfor områdenes avgrensning mot gangveger, friarealer og nabo-områder.

For bebyggelsens plassering skal illustrasjonsplan datert 15.11.76 gjelde som veiledende dokument.

Området er regulert til:

1. byggeområder
2. landbruksområde (skogbruk)
3. trafikkområder
4. friområder
5. fareområde
6. fellesområder

§ 2

Område for blandet boligbebyggelse

Områdene A 1, A 4, B 1, B 2, B 4, B 5, C 3 og C 4 bebygges med blokker og/eller rekke-/kjedehus. Blokkene oppføres i maks 4 etasjer. Rekkehusene/kjedehusene oppføres i maks. 2 etasjer.

Område for rekke-/kjedehusbebyggelse

Områdene A 2, A 5, B 3, C 1 og C 2 bebygges med rekke-/kjedehus. Bygningene oppføres i maks. 2 etasjer.

Garasjer og parkering

Det regnes hovedsaklig med garasjeanlegg i blokkenes kjelleretasjer for både blokk og rekke-/kjedehusbebyggelsen. Supplerende garasjer, hvor nødvendig, og gjesteparkering vises på planen som fellesanlegg. Dimensjoneringsgrunnlaget er 1,25 plasser pr. leilighet.

For område A 2 dekkes parkeringsbehovet i område A 1

"	"	A 3	"	"	"	"	A 4 og S 1
"	"	A 5	"	"	"	"	A 4
"	"	B 3	"	"	"	"	B 4
"	"	C 1	"	"	"	"	C 4
"	"	C 2	"	"	"	"	C 3

Utnyttelsesgrad

Områdene A 1 - A 4 skal ha en samlet utnyttelsesgrad på maks. U - 0,55. Områdene B 1 - B 5 skal ha en samlet utnyttelsesgrad på maks. U - 0,50. Områdene C 1 - C 4 skal ha en samlet utnyttelsesgrad på maks. U - 0,50.

§ 3

Område for blandet forretnings- og boligbebyggelse

Område S 1 reguleres for blandet forretnings- og boligbebyggelse. Ren forretningsbebyggelse innen området oppføres i maks. 1 etasje. For øvrig oppføres bebyggelsen i maks. 4 etasjer hvor forretning kan innredes i 1. etasje.

Garasjer og parkering

Det regnes med garasjeanlegg i bebyggelsens kjelleretasje. Gjesteparkering for boligene samplanlegges med forretningsens besøksparkering som er vist på planen.

Utnyttelsesgrad

Område S 1 skal ha en maks. utnyttelse på maks. U - 0,55.

§ 4

Andre serviceanlegg

Område S 2 reguleres for service til rekreasjonsområdet. Her kan bygges kafeteria, garderobe og toalettanlegg, klubbhus m.m. Bebyggelsen skal være i maks. 1. etg. Område S 3 reguleres til bensinstasjon med tilhørende service.

Parkering

Det er regulert inn en mindre parkeringsplass i tilknytning til serviceanlegget i området S 2. En større parkeringsplass er regulert inn nede ved Yttersøveiens avkjøring fra Elveveien i tilknytning til bensinstasjon. Denne beregnes på publikum til rekreasjonsarealet.

§ 5

Industri- og serviceområde

Område I reguleres til industri, servicevirksomhet, lager og verksted.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 6

Område for offentlig bebyggelse

Område E reguleres for daginstitusjon med plass for 80 barn fordelt i to bygninger. Bygningene skal oppføres i maks. 1 etasje og legges innenfor byggegrensene.

Område F reguleres som reserveareal for offentlig bebyggelse. Det kan benyttes til f.eks. samfunnshus, grendeskole e.l. Bygninger innen området oppføres i maks. 1 etasje.

Parkering

Parkering for den offentlige bebyggelse innenfor "gangveg-ringen" samplanlegges med parkering for omliggende boligområder.

Parkering for felt E er lagt i område A 1, C 3 og C 4

" " " F " " " " S 1

" " " J " " " " A 4 og B 1

Felt K får sin egen parkering

§ 7

Område for felles lek

Område H reguleres til sentralt lekefelt. Skogen søkes bevart i sin helhet. Område G reguleres til mindre ballfelt. Område M reguleres for større ballfelt med muligheter for større idrettsarrangementer. Områdene D og L reguleres til større kvartalslekeplasser.

§ 8

Friområder

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning og anlegg som har en naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, hoppbakke etc., når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

§ 9

Fellesbestemmelser

Det forutsettes utarbeidet detaljerte reguleringsplaner for hvert av utbyggingsområdene A, B, C og S 1.

Ingen tomt eller byggeområde for øvrig kan bebygges før det foreligger tomtedelingsplan eller detaljert reguleringsplan for det enkelte byggeområde som er godkjent av bygningsrådet.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen påse at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til materialer og takvinkler.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart. Det utarbeides også en planteplan for de enkelte områder.

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

Virksomheter innen boligområdene som har til formål å utvikle områdets servicetilbud, kan innredes i bebyggelse eller bygges i fellesareal hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke fører til ulempe for de primære formål.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 30.8.1977

Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen
e.f.

Arke.

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Bekkefaret, Tagtvedt - 3250 Larvik		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 3003/4		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Enebolig	Dato for søknad 21.5.85	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 18.6.85	Sak nr 103/85
Byggherre Larvik Boligbyggelag		Adresse Haraldsgt. 6, 3250 Larvik		Tlf. 034/81015
Anmelder Erik Haukaa		Adresse NBBL Utbygging a/s Trondheimsvn. 84/86, Oslo 5		Tlf. 02/357520
Ansvarshavende Fred Tore Lie		Adresse Norske Trebygg A/S 3646 Svarstad		Tlf. 034/28280

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.


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

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

Ev. merknader:

Ferdigattesten gjelder: 5 stk. to-manns boliger med adresse Bekkefaret 21 og 23, 25 og 27, 33 og 35, 37 og 39 samt 41 og 43.

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sted og dato Larvik, 10.12.86	Stempel 	BYGNINGSSEJEFEN I LARVIK
		<i>Knut Nordveien</i> underskri

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøknademyndighet

K.Th.W.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Bekkefaret, Tagtvedt - 3250 Larvik		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 3003/4		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Enebolig	Dato for søknad 21.5.85	Dato for vedtak 18.6.85	Sak nr. 103/85
Byggherre Larvik Boligbyggelag		Adresse Haraldsgt. 6 3250 Larvik		Tlf. 034/81015
Anmelder Erik Haukaa		Adresse NBBL Utbygging a/s Trondheimsv, 84/86		Tlf. 02/357520
Ansvarshavende Ove Lysebo		Adresse Norske Trebygg A/S 3646 Svarstad		Tlf. 034/28280

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget: 12 stk. eneboliger med adresse Bekkefaret 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 29 og 31.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

For samtlige bygg gjelder:

1. Oppstøping/pussing av bunn i pipe ved feieluke.
2. Montere stigetrinn på tak for feiers atkomst til pipe.

Arbeidet må være utført innen: O M G Å E N D E

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

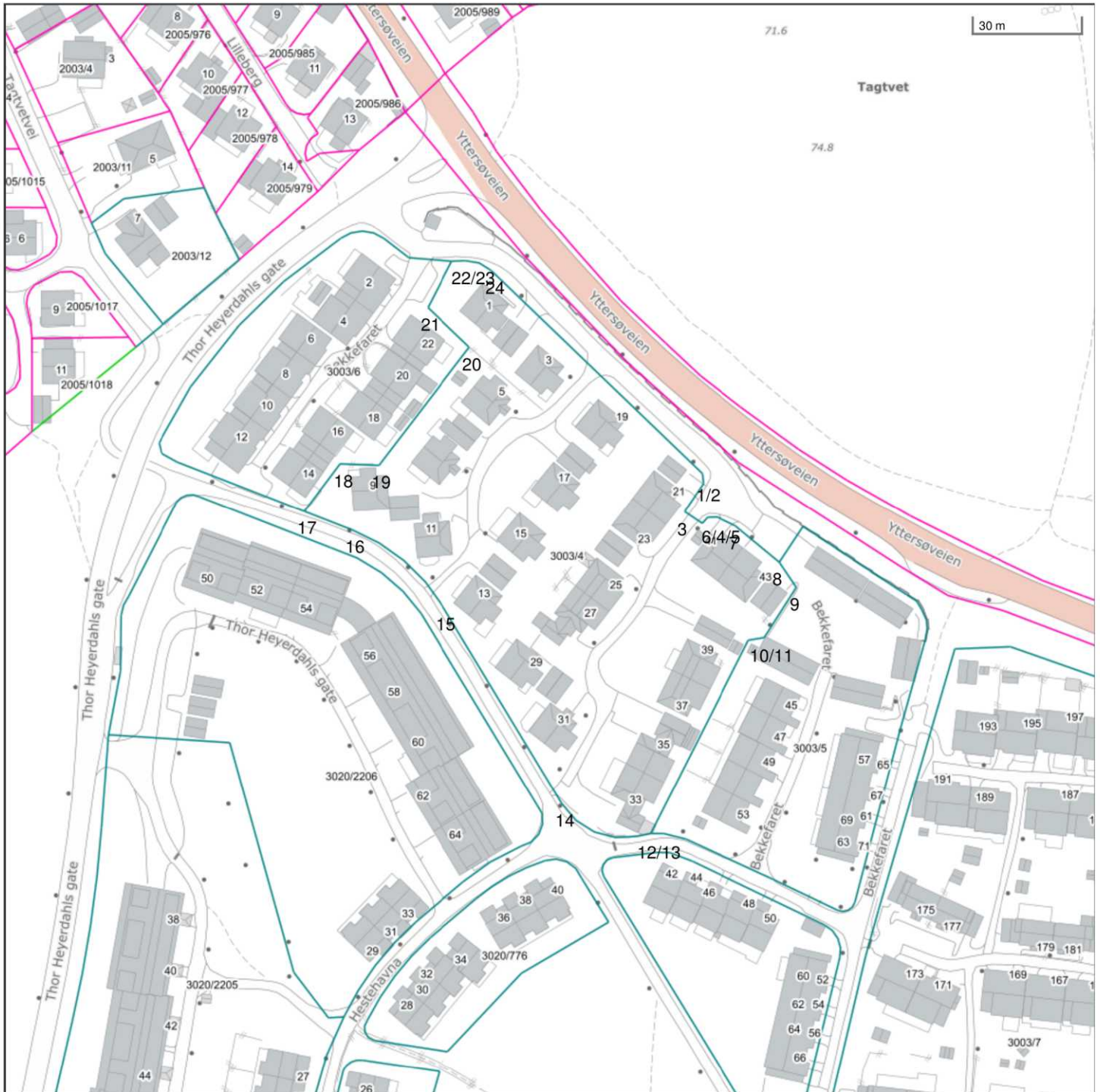
Sted og dato Larvik, 15.10.86	Stempel BYGNINGSJEFFEN I LARVIK Knut Fredal
----------------------------------	---

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet



Eiendomskart for eiendom 3909 - 3003/4//



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.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste - - - - - Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- 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 | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊙ Grensepunkt - kors ⊙ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		10 268,00 m ²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6547289,48	Øst	560725,34
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6547339,75	560747,53	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	82,32	
2	6547336,93	560747,91	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,85	
3	6547328,91	560742,69	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,57	
4	6547325,64	560747,72	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
5	6547327,36	560749,2	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,27	
6	6547327,48	560751,92	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72	
7	6547325,12	560757,09	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,68	
8	6547315,05	560769,67	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,11	
9	6547308,07	560774,56	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,52	
10	6547293,84	560765,77	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,73	
11	6547293,03	560761,28	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,56	
12	6547238,22	560734,61	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	60,95	
13	6547237,37	560730,91	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,80	
14	6547246,24	560709,49	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,73	19,98
15	6547301,14	560675,1	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	64,78	
16	6547322,27	560649,16	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,06	51,90
17	6547327,28	560635,69	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,37	
18	6547340,87	560645,52	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,77	
19	6547340,61	560656,46	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,94	
20	6547374,24	560681,4	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,87	
21	6547385,18	560669,55	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,13	
22	6547398,31	560676,08	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,66	
23	6547398,53	560679,94	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,87	
24	6547395,86	560687,3	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,04	9,67

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.

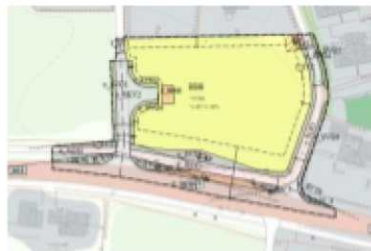
Planer under arbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet oppstart



Planforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026



Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 3003/4
Adresse: Bekkefaret 23
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usikkert nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	






©Norkart 2026

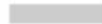

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

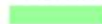

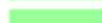
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende
-  Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

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







Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

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



Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Larvik kommune

Ledningskart

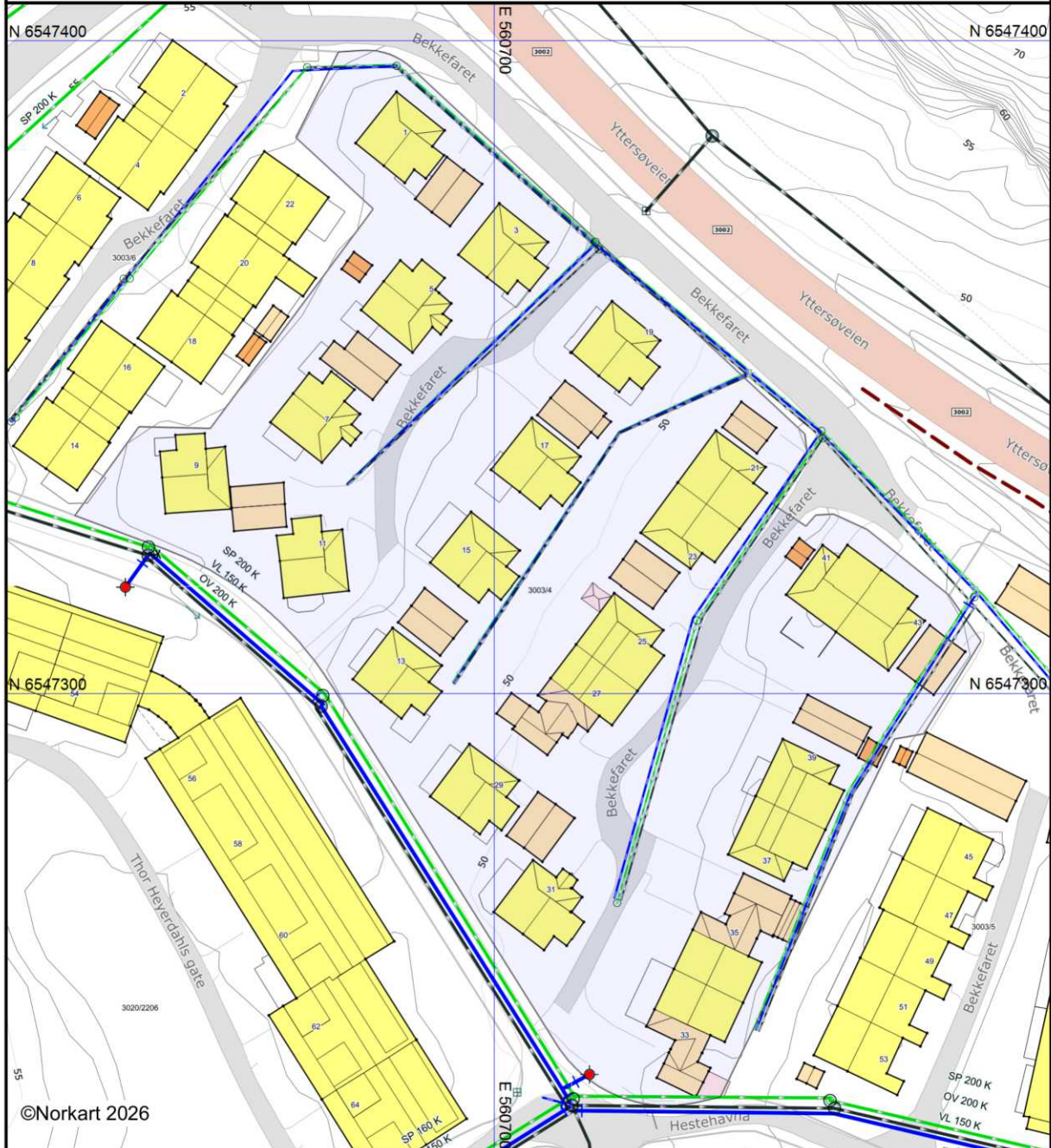
Eiendom: 3003/4
Adresse: Bekkefaret 23
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Oversiktskart for eiendom 3909 - 3003/4//



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.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3003	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bekkefaret 23, 3259 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer	Delareal 612 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 9 655 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 10 149 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer	Delareal 10 149 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 9 655 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 612 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	37.02
Navn	Tagtvedt, endringer
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/5237/37.01_Bestemmelser_1562.pdf
Delarealer	Delareal 62 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 10 173 m ² Formål Boliger Felt navn C4
	Delareal 34 m ² Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



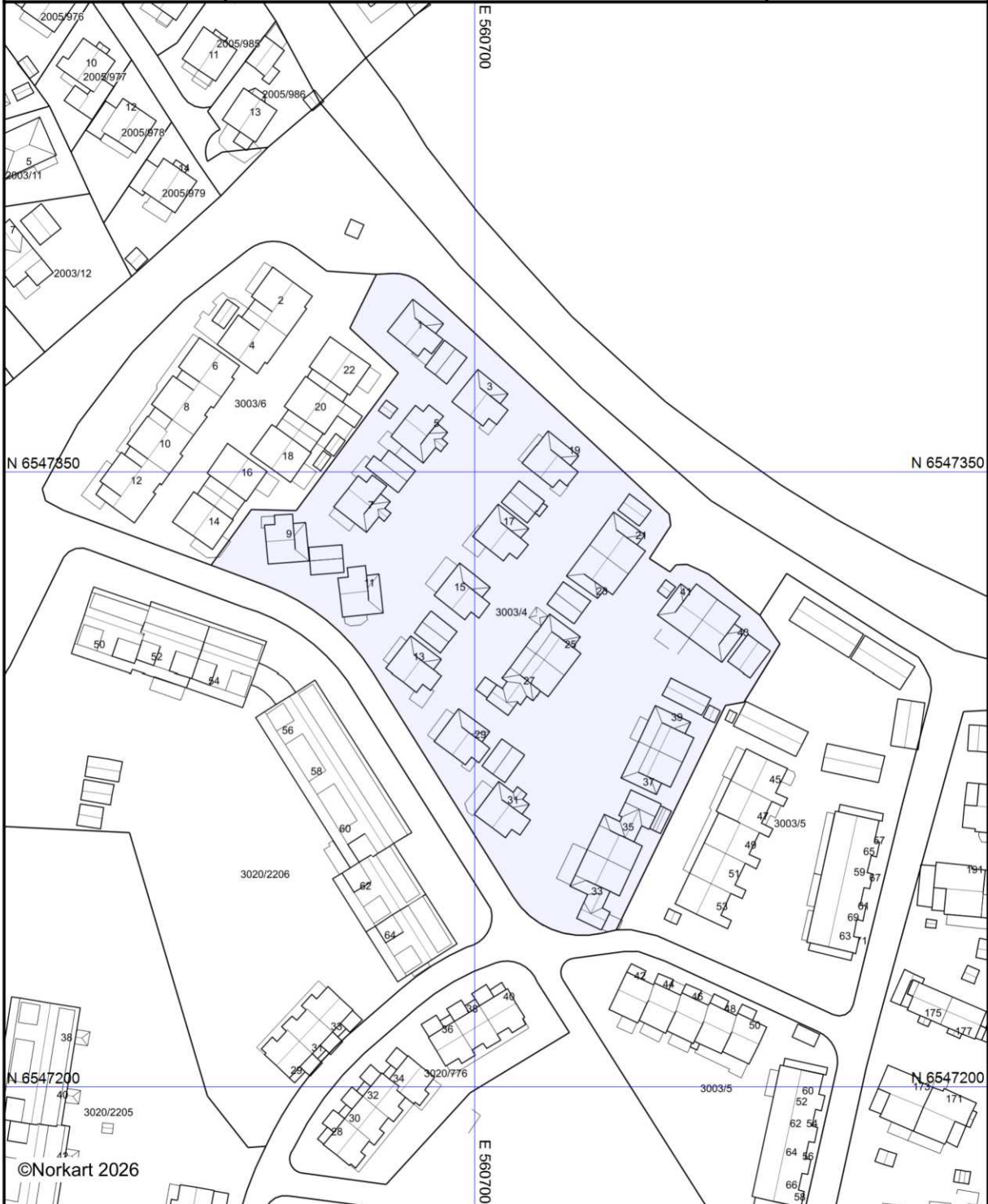
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3003/4
Adresse: Bekkefaret 23
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

Bygningsmessige anlegg
Vegg frittstående

Bygninger

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



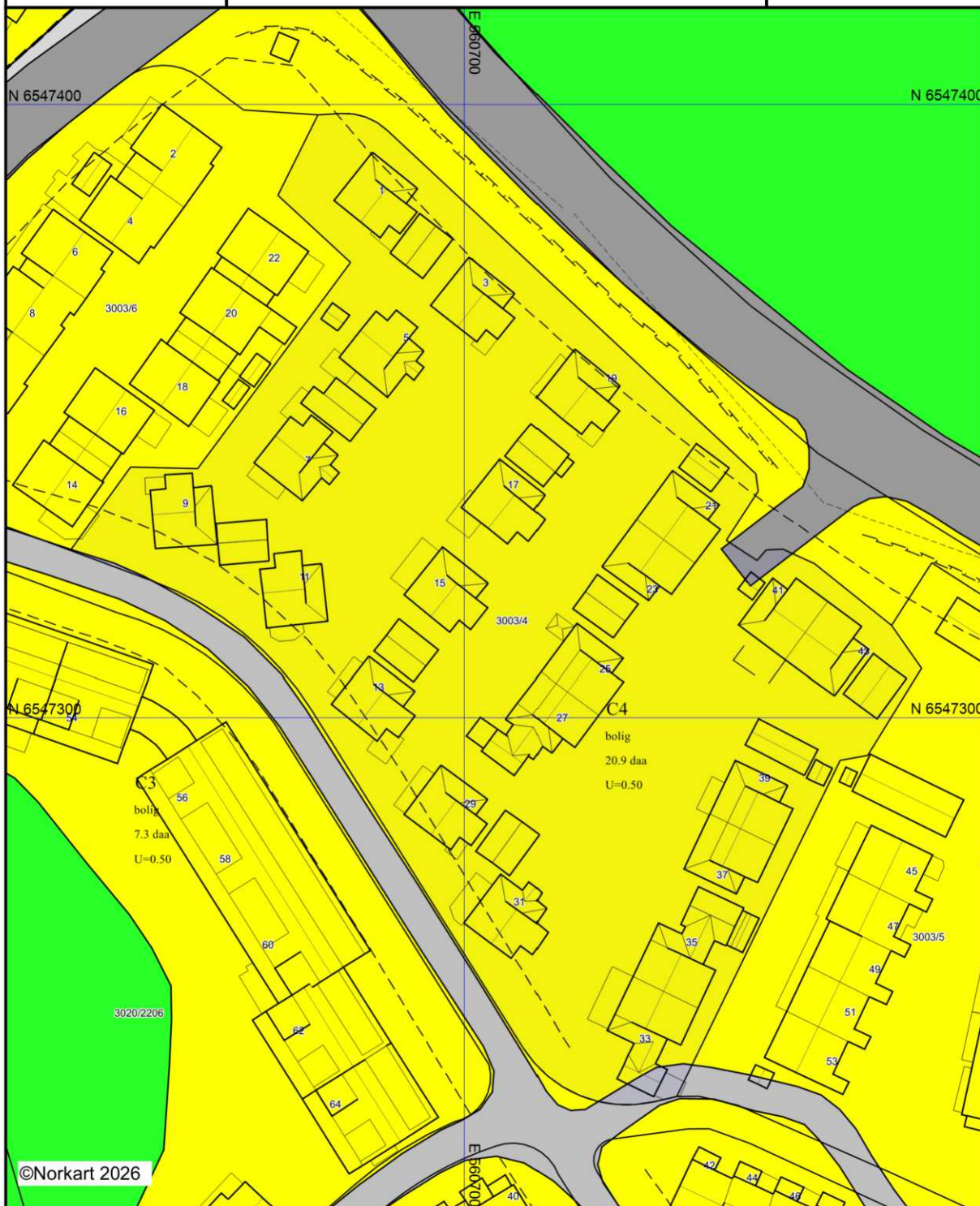
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3003/4
Adresse: Bekkefaret 23
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

 Kjøreveg

 Annen veggrunn


 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,


 Friområder

 Turveg

 Anlegg for lek

 Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Frisiktslinje

 Regulert støyskjerm

 Avkjørsel


Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

DOK-analyse for eiendom 3909-3003/4

Dato for analyse	26.05.2026 kl.13:31	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	84	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	14	Ikke berørte datasett	70
Kommunens valgte	109	Utelatte datasett	34

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i **oransje**) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	26.05.2026	26.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	23.05.2026	26.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	24.05.2026	26.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	25.05.2026	26.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	08.05.2026	
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		18.05.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		18.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		18.05.2026	
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		06.05.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	25.05.2026	26.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		21.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
------	---------	-------	-----------	-----------	---------

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	26.05.2026	18.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	26.05.2026	18.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		18.05.2026	
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	Avinor	17.01.2025	07.04.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	Forsvarsbygg	06.05.2026	11.05.2026	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet		18.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		18.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	25.05.2026	18.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Bergrettigheter	Direktoratet for mineralforvaltning	25.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		12.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		12.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	Riksantikvaren	20.02.2026	23.02.2026	
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	21.05.2026	18.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	26.05.2026	23.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	20.05.2026	04.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	Riksantikvaren	15.02.2026	19.01.2026	
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	Fiskeridirektoratet	26.05.2026	18.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Gyteområder	Fiskeridirektoratet	28.04.2026	04.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Korallrev	Havforskningsinstituttet	20.05.2026	18.05.2026	
Kyst og fiskeri: Låsettingsplasser	Fiskeridirektoratet	28.04.2026	04.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: Reindrift - Beitehage	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konesjonsområde	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Trekklei	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	Miljødirektoratet		20.05.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		22.05.2026	
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		22.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		22.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.05.2026	02.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Villreinområder	Miljødirektoratet		02.09.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.05.2026	02.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Ankringsområder	Kystverket	24.05.2026	22.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.05.2026	18.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoneer	Norges vassdrags- og energidirektorat	25.05.2026	18.05.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø	Forsvarsbygg	30.01.2025	30.06.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	26.05.2026	18.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Militære forbudsområder innen sjøforsvaret	Forsvarsbygg	12.11.2024	31.03.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Skredfasesoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	25.05.2026	18.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	25.05.2026	18.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	10.05.2026	11.05.2026	Dataeier føler seg ganske sikker på at alle objekter er registrert og kartlagt.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	26.05.2026
Antall treff	22	Nedlastet	26.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
202088666	Bekkefaret 1
202088666	Bekkefaret 3
202088666	Bekkefaret 5
202088666	Bekkefaret 7

Punkter

202088666	Bekkefaret 9
202088666	Bekkefaret 11
202088666	Bekkefaret 13
202088666	Bekkefaret 15
202088666	Bekkefaret 17
202088666	Bekkefaret 19
202088666	Bekkefaret 21
202088666	Bekkefaret 23
202088666	Bekkefaret 25
202088666	Bekkefaret 27
202088666	Bekkefaret 41
202088666	Bekkefaret 43
202088666	Bekkefaret 29
202088666	Bekkefaret 31
202088666	Bekkefaret 33
202088666	Bekkefaret 35
202088666	Bekkefaret 37
202088666	Bekkefaret 39

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	23.05.2026
Antall treff	48	Nedlastet	26.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.

Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgatte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg. Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

NR	STATUS	TYPE
8198330	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
8198349	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
8198357	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig

8198365	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
8198446	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
8198527	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
8198535	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
8198578	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
8198446	FS - Fritatt for søknadsplikt	-
300855238	IG - Igangsettingstillatelse	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
300855241	IG - Igangsettingstillatelse	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
8198373	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
8198381	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
8198403	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
8198411	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
8198438	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
8198454	TB - Tatt i bruk	121 - Tomannsbolig, vertikal delt
8198462	FA - Ferdigattest	121 - Tomannsbolig, vertikal delt
8198470	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
8198489	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
8198497	FA - Ferdigattest	121 - Tomannsbolig, vertikal delt
8198500	FA - Ferdigattest	121 - Tomannsbolig, vertikal delt
8198519	FA - Ferdigattest	121 - Tomannsbolig, vertikal delt
8198543	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
8198551	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
8198586	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
8198594	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
8198608	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
25076206	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
163015854	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
163015862	BU - Bygningsnummer utgått	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
163015870	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
163015889	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
163015897	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
163054698	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
163090406	FA - Ferdigattest	121 - Tomannsbolig, vertikal delt
163090414	FA - Ferdigattest	121 - Tomannsbolig, vertikal delt
163090406	FS - Fritatt for søknadsplikt	-
8198497	FS - Fritatt for søknadsplikt	-
300855197	FA - Ferdigattest	121 - Tomannsbolig, vertikal delt

300855207	FA - Ferdigattest	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt
300855209	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
300855227	FA - Ferdigattest	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt
300855230	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
300855233	IG - Igangsettingstillatelse	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
300855235	IG - Igangsettingstillatelse	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
300855236	IG - Igangsettingstillatelse	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
300855239	IG - Igangsettingstillatelse	181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	24.05.2026
Antall treff	4	Nedlastet	26.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunennummer-gårdsnummer/bruksnummer eventuellet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3909	3003	4	0	0
Grunneiendom	3909	3003	5	0	0

Flater

Grunneiendom	3909	3003	3	0	0
Grunneiendom	3909	3003	6	0	0

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	25.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	26.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-Vann beskriver geografisk beliggenhet, forløp og form for bekker, elver, kanaler, grøfter, innsjøer, isbreer og den topografiske delen av kyst og sjø. Primærdata kystkontur er identisk med kystkonturen i FKB-Vann

...

Linjer

OBJTYPE

VegggrøftÅpen

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	08.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	18.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmasstype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmasstyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

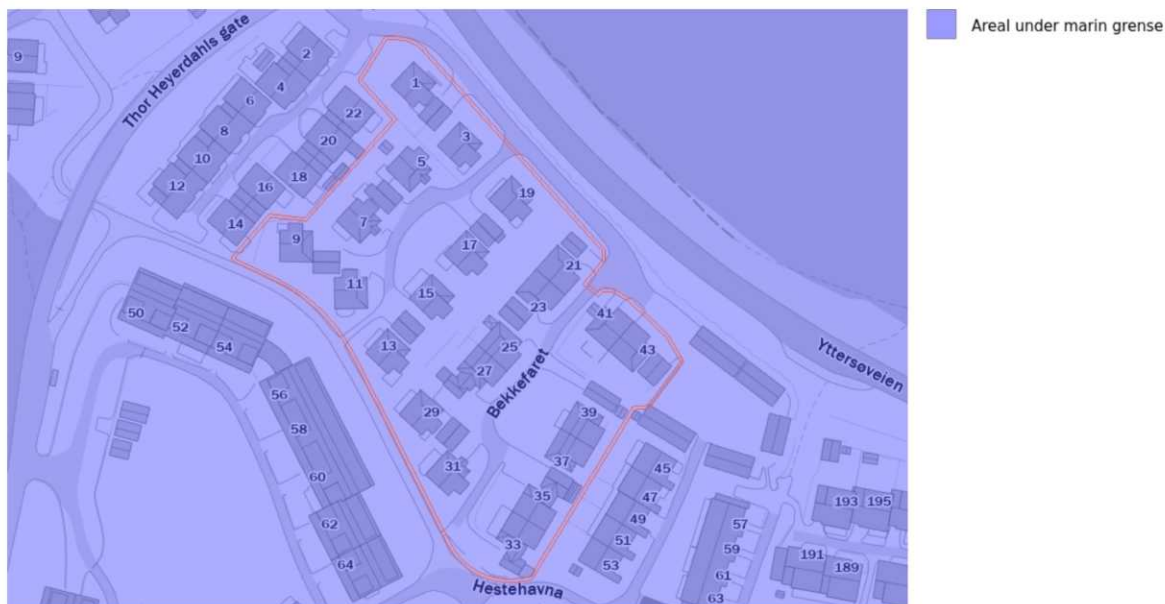
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Marin strandavsetning, sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikvt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET

Areal under marin grense

Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Dataene gir en oversikt over registrerte oppføringer av industrimineral, naturstein og metallressurser. Mineralressursdataene inneholder både areal- og punktoppføringer for alle tre grupper. Datasettet gir en oversikt over dokumenterte forekomster (verdivurderte arealer; forekomst/deposit), prospektive områder (arealer med høy sannsynlighet for funn av økonomisk interessante mineraler; prospekt/prospect), registreringer hvor det er observert og/eller analysert forhøyede verdier av økonomisk interessante mineraler (registrering/occurrence) og provinser (arealer med muligheter for funn av gitte mineraler; provins/province). Registreringene kan inneholde lite eller mye informasjon. De dokumenterte forekomstene inneholder en vurdering av offentlig betydning; internasjonal, nasjonal, regional, lokal, liten eller ingen eller ikke vurdert. Dataene er innsamlet over lang tid og oppdateres fortløpende etter prioriteringer.

...

Flater

RESSURSTYPE	HISTORISK	OBJTYPE
Granitt og andre størkningsbergarter	-	NatursteinProvins

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

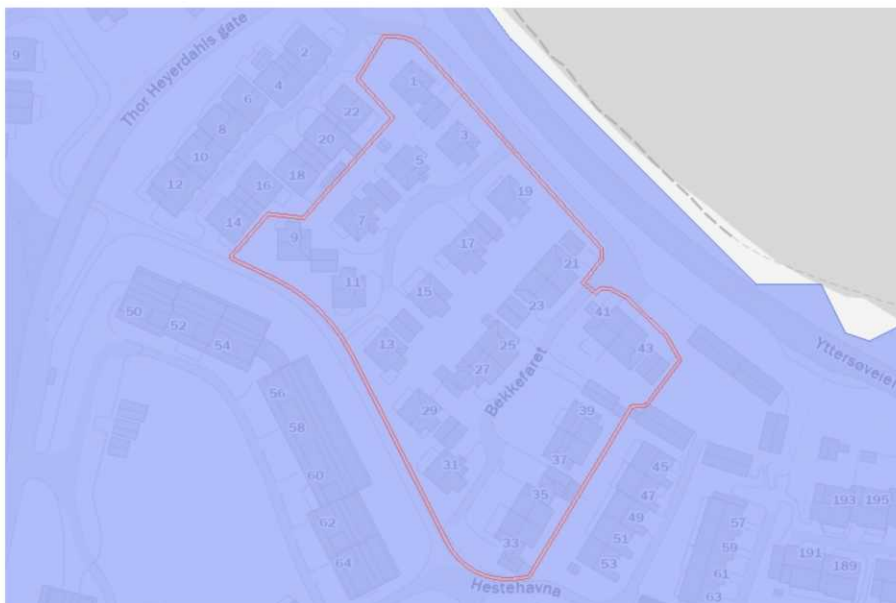
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealressurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.

Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebyggd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3>

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	25.05.2026
Antall treff	6	Nedlastet	26.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter areal typer og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike areal typer som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for areal typen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av areal typene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen areal type. Resten av arealet er delt i areal typene myr, åpen fastmark, bebyggd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: <https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true>

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	5

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN

Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	7	Nedlastet	21.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvararter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgsriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfyllt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Punkter

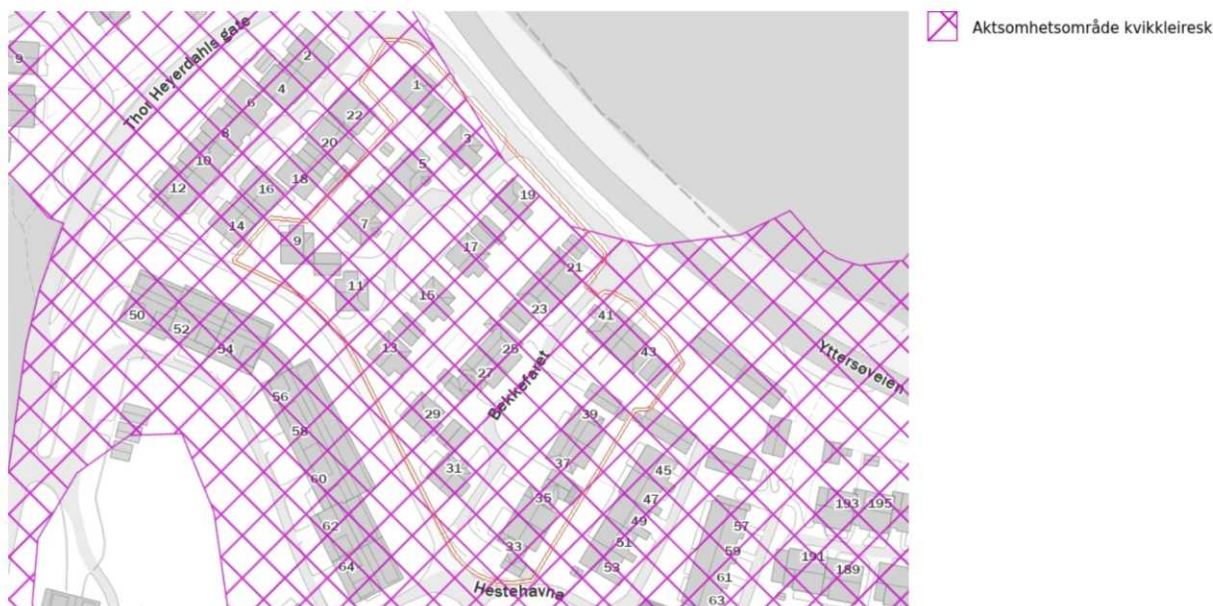
NAVN	ANTALL_OB SERVASJON ER	LISTESTATU S	FORSTEFUN NDATO	SISTEFUNND ATO	AKTIVITET	ANSVARSA R T	FREDETART
Dvergspett	1	Livskraftig	09/02/2024	09/02/2024	Stasjonær	nei	nei

Punkter

Rødstrupe	2	Livskraftig	01/01/2021	01/01/2023	Næringssoeken de	nei	nei
Gråmåke	1	Sårbar	01/01/2023	01/01/2023	Næringssoeken de	nei	nei
Grønnspekk	2	Livskraftig	03/23/2022	03/24/2024	Stasjonær	nei	nei
Blåmeis	2	Livskraftig	01/01/2021	01/01/2023	Næringssoeken de	nei	nei
Kjøttmeis	2	Livskraftig	01/01/2021	01/01/2023	Næringssoeken de	nei	nei
Gråspurv	2	Nær truet	01/01/2021	01/01/2023	Næringssoeken de	nei	nei

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	11.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skrånninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løseområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.

Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 26.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3003	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bekkefaret 23, 3259 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

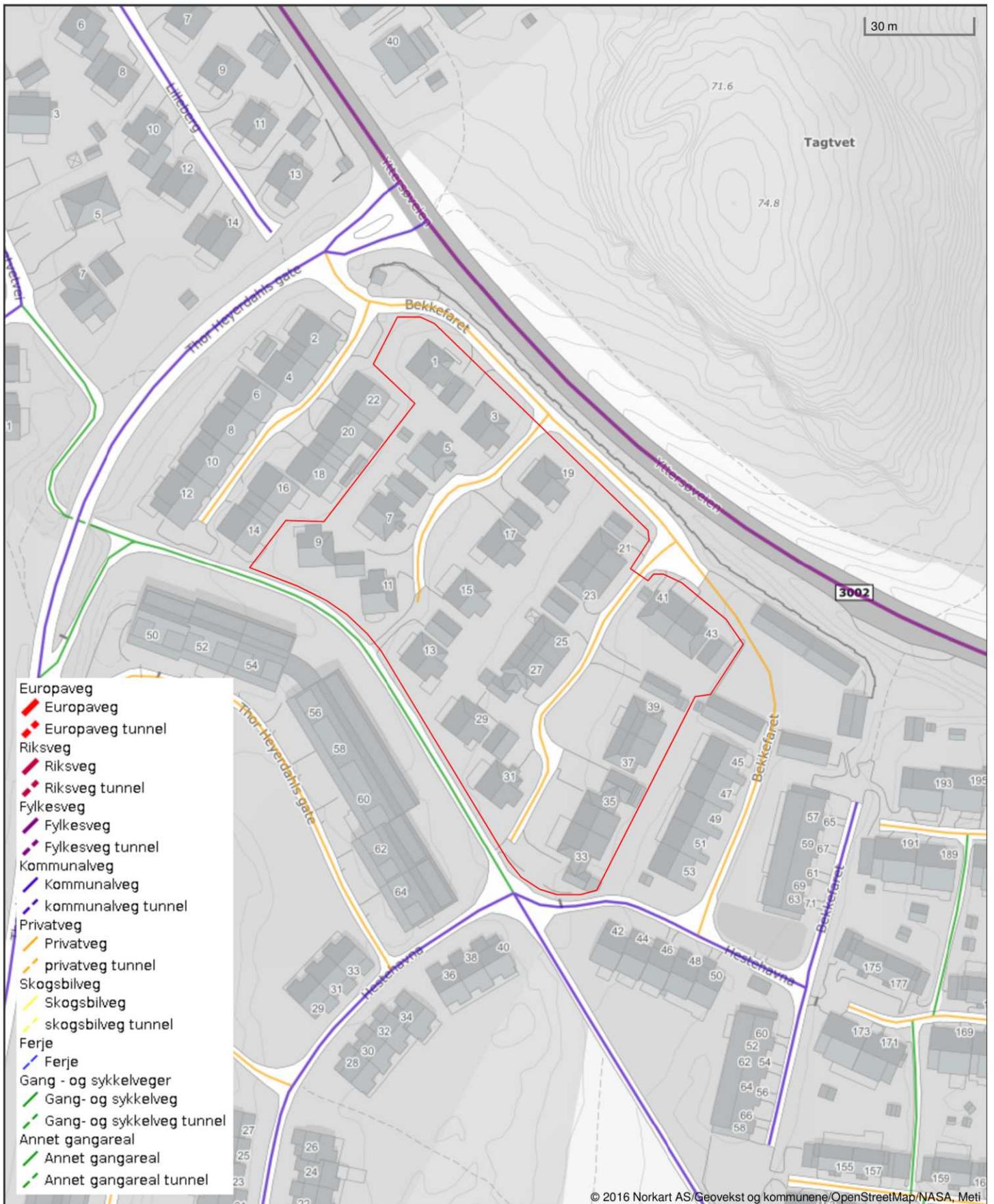
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3003/4//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Bekkefarete 23, 3259 Larvik
Gnr. 3003, Bnr. 4, andelsnr. 15 i BEKKEFARET I BORETTSLAG, Larvik
kommune

Oppdragsnummer:

52260074

Meglerforetak:

PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler:

Tom Erik Henriksen

Telefon / Mobil:

91 24 20 00 / 416 32 772

E-post:

tom.erik.henriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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