

aktiv.





Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 554 981,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 406 371,-
Felleskostn.: Kr 7 744,-
Selger: John Reidar Reibo
John Christian Hop

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 77/93 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3003, bnr. 11
Andelsnr.: 7
Oppdragsnr.: 1303260013

Bekkefaret - Flott bolig med alt på en flate med lettstelt hage. 2 soverom. Stor solrik terrasse.

Praktisk bolig med alt på en flate.

God beliggenhet i trivelig, rolig og barnevennlig boligområde med kort vei til butikker, Nordbyen kjøpesenter, barnehage, skoler, idrettsanlegg og tuområder.

Boligen har følgende innhold: Gang, bod/garderobesrom, stue med delvis åpen løsning mot kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, bod. Uinnredet loft. 1 utvendig bod.

Boligen ble rehabilitert utvendig i regi av borettslaget med ny kledning og vinduer. Innvendig har boligen standard fra byggetiden og det er behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard. På gulvene er det teppe og gulvbelegg. På veggene er det malt og tapetsert.

Garasje i rekke følger boligen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Nabolagsprofil	82
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 93 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 kvm Entré, bod, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken

BRA-e: 16 kvm Enkel garasje (i felles rekke)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal i borettslaget dog slik at hver enkelt eier disponerer naturlig tilhørende areal ved boligene.

Adkomst

Adkomst til borettslagets eiendom er direkte fra Gunnar Reiss-Andersens gate (kommunal vei).

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på betong/mur på mark, med vegger av bindingsverk, utvendig er boligen kledd med liggende trepanel og taket er av saltak og har tekking med pappshingel.

Bygningen har 1 etasje pluss loft og planløsningen består av: Entre, bod, to soverom, bad-/vaskerom, stue/kjøkken og terrasse bygget på mark.

Selger opplyser om at boligen disponerer en enkel garasje i felles garasjerekke.

Boligen har oppvarming med:

- elektriske panelovner
- elektriske varmekabler i gulvet i alle rom med unntak av i boden
- peis med innsats i stuen.

Gunnar Reis-Andersens gate 190B har i senere tid gjennomgått utvendige oppgraderinger og utskiftninger i felles regi av borettslaget. Takstmannen minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan

ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Taksmannen trekker spesielt frem:

- at badet er fra byggeåret 2001, ny eier må være forberedt på oppgraderinger av badet for å tilfredstille dagens forskrifter og forventninger til bruk.
- loftet har manglende lufting med svertesopp i undertaket, i tillegg er det muse og rotte lort synlig på toppen av isolasjonen.

Innhold

Boligen har følgende innhold:

Gang, bod/garderoberom, stue med delvis åpen løsning mot kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, bod. Uinnredet loft. 1 utvendig bod. Garasje i garasjerekke.

Standard

Praktisk bolig med alt på en flate. Boligen ble rehabilitert utvendig i regi av borettslaget med ny kledning, vinduer, dører mm. Innvendig har boligen standard fra byggetiden og det er behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard. På gulvene er det teppe og gulvbelegg. På veggene er det malt og tapetsert. Det er varmekabler i gulvene. Badet har belegg på gulvet og våtromstapet på veggene og er innredet med toalett, dusj, servant i innredning, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkeninnredningen er original fra byggetiden.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Ikke undersøkt:

Taktekking.

Hvitevarer

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000562120

Diverse

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

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

Energi

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 850 000

Omkostninger kjøper

1 850 000 (Prisantydning)

554 981 (Andel av fellesgjeld)

2 404 981 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

18 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 406 371 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 423 271 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 426 071 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, Tv, brøyting, forretningsførsel og annen drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 744

Andel Fellesgjeld

Kr 554 981

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107709536, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 04.02.2026: 594 221

Andel av saldo: 54 020

Første termin/første avdrag: 27.12.2020 (siste termin 27.06.2039)

Lånenummer: 25102403560, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 04.02.2026: 5 510 578

Andel av saldo: 500 962

Første termin/første avdrag: 27.12.2023 (siste termin 27.06.2053)

Andel fellesformue

Kr 59 788

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bekkefare 3 Borettslag

Organisasjonsnummer

961691052

Andelsnummer

7

Om borettslaget

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 11 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 961691052. Borettslaget ligger på eiertomt med Gnr.3003 Bnr.11

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Sikringsordning fellesgjeld

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

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

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

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag eller mandag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er en uke etter annonsering enten torsdag eller mandag

kl. 12.00. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag eller tirsdag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Ordensregler pkt.5 sier: "Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle.

Søknad sendes skriftlig til styret før anskaffelse av husdyr. Den som får tillatelse til dyrehold må underskrive en erklæring hvor hun/han påtar seg visse forpliktelser. Nye andelseiere må skriftlig kontakte styret for underskrift av gjeldende regler. "

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3003, bruksnummer 11 i Larvik kommune. Andelsnr. 7 i Bekkefaret 3
Borettslag med orgnr. 961691052

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

Ansvarlig megler bistår av

Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622

Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato 27.02.2026





Kjøkkenet med plass til spisebord



Kjøkkenet ligger ved siden av stuen med åpning ut til stuen



Stuen har peis og det er utgang ut til terrasse og hage



Stue



Stue



Stue



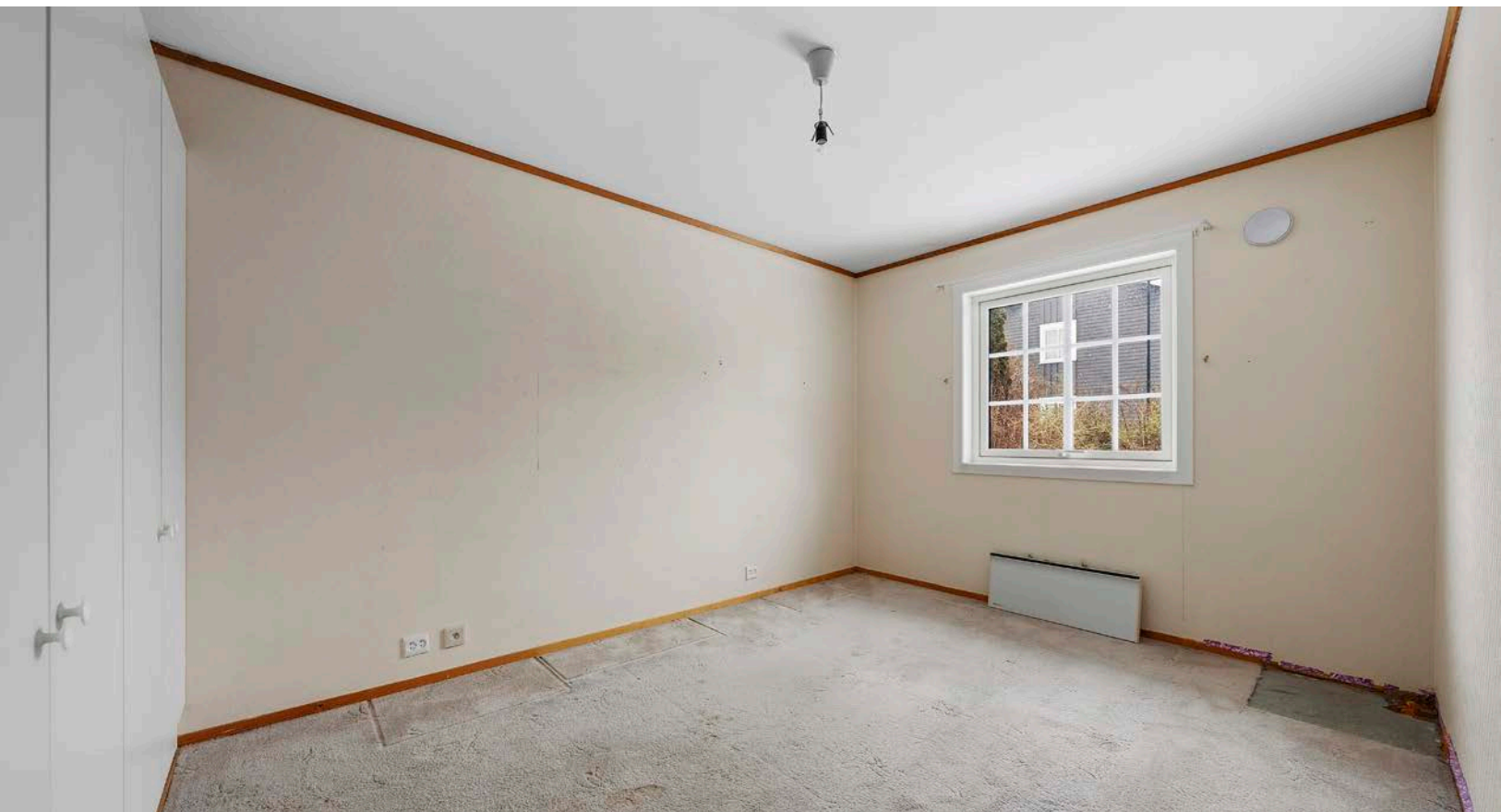
Gang med adkomst inn til praktisk bod/garderoberom



Gang med garderobeskap. Det er loftsluke med loftstrapp opp til lagringsloft.



Bad/wc



Soverom 1



Soverom 2



Boligen har disponibelt tomteareal på begge sider av boligen



Inngangsparti

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Gunnar Reiss-Andersens gate 190B, 3259
LARVIK

 LARVIK kommune

gnr. 3003, bnr. 11

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 21510-1136

Referansenummer: NJ8783

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bekkefaret 3 borettslag og Gunnar Reiss-Andersens gate 190B er bygget i 1991 og er 1/2 parten av en vertikaldelt tomannsbolig på en flate.

Bygningen er fundamentert på betong/mur på mark, med vegger av bindingsverk, utvendig er boligen kledd med liggende trepanel og taket er av saltak og har tekking med pappshingel

Bygningen har 1 etasje pluss loft og planløsningen består av: Entre, bod, to soverom, bad-/vaskerom, stue/kjøkken og terrasse bygget på mark.

Selger opplyser om at boligen disponerer en enkel garasje i felles garasjerekke.

Boligen har oppvarming med:

- elektriske panelovner
- elektriske varmekabler i gulvet i alle rom med unntak av i boden
- peis med innsats i stuen.

Gunnar Reiss-Andersens gate 190B har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Jeg minner spesielt om:

- at baderommet er fra byggeåret 2001, ny eier må være forberedt på oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.
- loftet har manglende lufting med svertesopp i undertaket, i tillegg er det muse og rotte lort synlig på toppen av isolasjonen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer (W-takstoler) med taktekingen er av pappshingel og takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt og lakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med fastkarm og toppsving, vinduene har aluminiums utside, småruter og sprosser innvendig montert i 3-lag glass. Huset har en malt hoved ytterdør med glassfelt og en malt balkongdør i tre med stort glassfelt i tre lag glass.

Til leiligheten er det en 27,3 kvm terrasse med tilkomst fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

- Gulv: flis, teppe, beleg
- Vegg: tapet og malt strie
- Tak: malte plater

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en peis med innsats og sotluken er plassert i stuen.

Pipen og brannmuren er pusset og malt

Innvendig har boligen malte glatte dører, dørene til soverommene er uten terskel.

På soverommene er det montert garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra stuen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, gulvmontert toalett, buede dusjvegger i dusj hjørnet, varmtvannstank, hovedstoppekran til boligen, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket, og det er lufte spalte under døren, i tillegg har baderommet vindu til å åpne.

Baderommet har sluk i dusjhjørne

Rommets innvendige overflater består av:

- Gulv: vinylbelegg
- Vegg: våtrom tapet
- Tak: malte plater

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel stål oppvaskkum, fra benkeplaten til overskap er det montert fliser.

På kjøkkenet er det montert oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.

Kjøkkenventilatoren har avtrekk via Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast Hoved stoppekransen til boligen er på baderommet.

Huset har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk fra kjøkkenventilator, baderom og bod.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på baderommet.

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 6 automatsikringer, er montert i boden.

Boligen har oppvarming med:

Beskrivelse av eiendommen

- elektriske panelovner
- elektriske varmekabler i gulvet i alle rom med unntak av i boden
- peis med innsats i stuen.

Boligen har en røykvarsler i stuen og brannslukningsapparat i boden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrenget rundt boligen faller inn mot langveggen på baksiden og faller vekk fra bygningen ved inngangspartiet.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon på det elektriske anlegget sin tilstand.

Eiendommen i et område med forhøyet risiko for overvann og kvikkleideskred i henhold til kommunedelsplan/NVE?

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

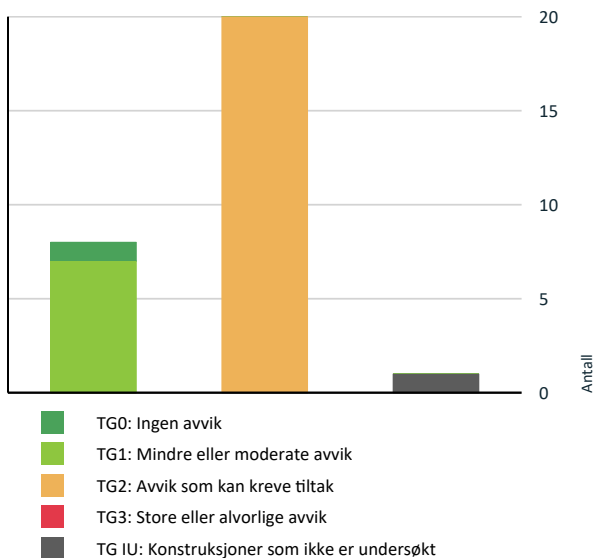
Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivarettatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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 > Pipe og ildsted [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](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er fra 1991 og er oppgradert og vedlikeholdt utvendig. Boligen trenger vedlikeholdt og oppgraderinger innvendig. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå og loft

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekkingen er av pappshingel men jeg opplyser spesielt om:

«Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette fordi taket er snødekket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson når snøen er borte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Tiltak

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av taktekingen når taket er snøfritt, slik at takteking, beslag, gjennomføringer og øvrige detaljer kan inspiseres visuelt.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan skader eller utettheter i taktekingen forbli uoppdaget.



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelagt og lakkert stål. Stigetrinn til pipe er montert på dele mellom boenhetene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Det presiseres at snøfangere ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet, men løsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tiltak:

Montere snøfangere i henhold til kravene der snø kan fale ned fra takflaten

Særlig fokus bør være på takflater som har solcellepaneler.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Særlig risiko for snøras fra takflaten med solcellepaneler, med fare for skade på personer, biler og eiendom.

Bygget vil fortsatt være i strid med kravene som gjaldt da det ble oppført.

Tiltak:

Montere snøfangere i henhold til kravene der snø kan fale ned fra takflaten

Særlig fokus bør være på takflater som har solcellepaneler.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Særlig risiko for snøras fra takflaten med solcellepaneler, med fare for skade på personer, biler og eiendom.

Bygget vil fortsatt være i strid med kravene som gjaldt da det ble oppført.

Tilstandsrapport



Beslag



Ned løp og takrenner

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Fra tidligere salg i gaten er det opplyst om at fasadene er etterisolert og kledd med liggende trepanel i 2017, ny eier bør kontakte borettslaget for å verifisere informasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi liggende utvendig trepanel er spikret for dypt.

Dette kan føre til sprekkdannelser i treverket og redusert holdbarhet, særlig ved fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Kledningen bør kontrolleres for sprekkdannelser og skader rundt innfestingene.

Vedlikehold i form av grunning og maling bør utføres for å beskytte treverket.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan spikerhull og sprekker føre til økt fuktinntrengning og treverket kan brytes raskere ned og få redusert levetid.



Spiker dypt i kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer (W-takstoler), Undertak av finerplater

Loftet har tilkomst fra stuen via nedfallbar loftsuke med stige. Loftet er luftet via åpninger spalte langs langveggene.

Jeg har målt 17,9 % fuktighet i undertaket på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert spor etter gnagere på loftet, herunder rotte- og muselort.

Videre er det observert svart sopp og fuktskjolder på undertaket, noe som indikerer fuktbelastning.

Loftet har mangelfull ventilasjon, og isolasjonen ligger stedvis for tett opp mot undertaket, noe som reduserer lufting og uttørring av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Tiltak

Loftet bør kontrolleres for aktiv gnageraktivitet, og nødvendige tiltak for skadedyrsikring bør gjennomføres.

Ventilasjonen på loftet bør forbedres, slik at tilstrekkelig lufting sikres. Isolasjonen bør trekkes tilbake eller sikres slik at luftespalten mot undertaket holdes åpen.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fukt føre til videre sopp- og råteutvikling, nagere kan forårsake skader på isolasjon, treverk og installasjoner, takkonstruksjonens levetid kan bli redusert og det kan oppstå dårlig innneklima.

For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.



Fuktmåling 17,9 % i undertaket



Eksperimenter fra mus/rotte

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med fastkarm og toppsving, vinduene har aluminiums utside, små ruter og sprosser innvendig montert i 3-lag glass.

Vinduene i stuen har påmontert persienner.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt



Soverom

TG 1 Terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre med stort glassfelt i tre lag glass.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt



Terrassedør og stuevindu

TG 1 Inngangsdør

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og utvendig sprosse.



Inngangsdør og kjøkkenvindu

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Til leiligheten er det en 27,3 kvm terrasse med tilkomst fra stuen, terrassen er bygget av treverk og opplagret på mark.

Gulvet på balkongen er terrassebord

Rekkverket har stående profilert trepanel med flat håndløper, rekkverkshøyden er 0,85 m.

Mot naboen er det bygget en levegg av stående trepanel

Jeg har ingen kjennskap til plattingens opplagring og tilstand under terrassebordene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi treverket i rekkverket på terrassen er sprukket, og det er registrert store områder med avflasset maling. Videre er levegg mot nabo, utført i stående trepanel, dårlig vedlikeholdt, med avflassing og sprukket treverk.

Forholdene indikerer mangelfullt vedlikehold og økt risiko for videre nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak

Skadet og sprukket treverk bør utbedres eller skiftes ut.

Rekkverk og levegg bør skrapes, grunnes og males for å hindre videre fuktpåvirkning.

Opplagring og tilstand mot terreng bør kontrolleres.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan treverket brytes videre ned og føre til redusert styrke og levetid.



Terrasse opplaget på mark

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: flis, teppe, belegg

Vegg: tapet og malt strie

Tak: malte plater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere vesentlige avvik i innvendige overflater:

Flekker og skader på teppe i stue,

Skjolder på teppe i soverom,

Manglende teppe i hjørnet av soverommet mot stuen

Det er utført tetting langs gulvlist på soverommet, som fremstår som en midlertidig ufagmessig løsning,

Hull i veggen i entréen etter tidligere oppheng,

Fliser i gangen har gliper mot gulvlist og løse fuger,

Sprekk og ufagmessig utførelse i gulvbelegget på kjøkkenet.

Forholdene fremstår som følge av slitasje, alder og mangelfull utførelse, og gir redusert estetisk og bruksmessig standard.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Andre tiltak:

Tiltak

Skadet og manglende teppe bør utbedres eller skiftes ut.

Skjolder i tepper kan vurderes renset, eventuelt utskifting.

Hull i vegger bør sparkles og overflatebehandles.

Fliser i gangen bør fuges på nytt og gliper mot gulvlist utbedres.

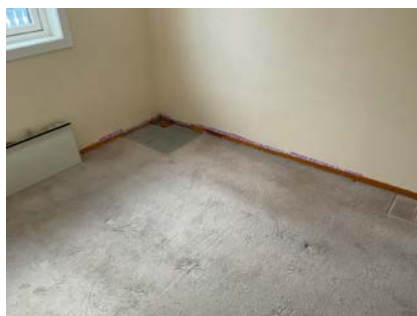
Gulvbelegget på kjøkkenet bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende utførelse.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil overflatene fremstå med redusert estetisk kvalitet, slitasje og skader kan forverres over tid, løse fuger og gliper kan gi økt vedlikeholdsbehov, forholdene kan påvirke opplevd standard, avvikene gir økt usikkerhet for kjøper.



Fliser og fuger i entreen

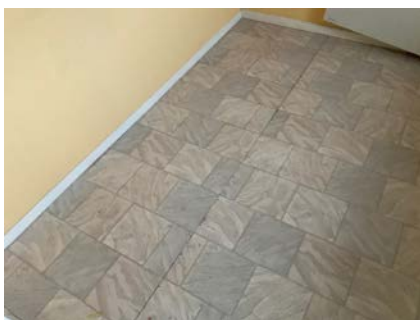


Manglende teppe på soverom og Fuging langs gulvlist

Tilstandsrapport



Skjolder og skrukker på teppet i stuen



Sprekk og ufaglig utførelse på Gulvbelegg på kjøkken

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens gulv mot grunnen er av betong, konstruksjonen mot loftet er av treverk.

Jeg har målt 20 mm høydeforskjell fra veggen på kjøkkenet til ytterveggen i stuen mot soverommet

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av leiligheten.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvikene ligger innenfor NS 3600 sine grenser for godkjente måleavvik, men gir redusert planhet sammenlignet med det som normalt forventes i bolig.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant. Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv.

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

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvet fremstå med redusert komfort og estetisk kvalitet, ujevnheter kan oppleves sjenerende ved bruk og møblering og forholdet kan påvirke opplevd standard og verdi ved salg.

TG 2 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en peis med innsats og sotluken er plassert i stuen
Pipen og brannmuren er pusset og malt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert riss/sprekker i overgangen mellom pipen og brannmuren/peis med innsats. Forholdet kan skyldes bevegelser, temperaturpåvirkning eller alder, og fremstår som et avvik uten påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak

Risset bør utbedres med egnet materiale.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan risset utvikle seg videre over tid og det kan oppstå redusert estetisk kvalitet



Peis med innsats, pipe og brannmur

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, dørene til soverommene er uten terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert oppskrapede dørkarmen og malingsavflassing.
Videre er døren til soverommet tidligere utbedret med sparkel etter skade, noe som gir redusert overflatekvalitet.
I tillegg har baderomsdøren svelling i fineren ved håndtaket.

Forholdene fremstår som følge av slitasje, tidligere skader og fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak

Døren kan utbedres, overflatebehandles eller skiftes ut, avhengig av ønsket standard.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil dørene fremstå med redusert estetisk kvalitet og skadene kan utvikle seg videre over tid.



Bad og soveromsdør

! TG 1 Andre innvendige forhold

På soverommene er det montert garderobeskap



Garderobeskap på soverom

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har tilkomst fra stuen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, gulvmontert toalett, buede dusjvegger i dusj hjørnet, varmtvannstank, hovedstoppekran til boligen, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket, og det er lufte spalte under døren, i tillegg har baderommet vindu til å åpne.

Baderommet har sluk i dusjhjørne

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: vinylbelegg

Vegg: våtrom tapet

Tak: malte plater

Minner spesielt om at baderommet er fra 2001 med tett avgrensning til dusjhjørne hvor sluket er plassert, lekkasje vann vil ikke ha fri vei til sluk og kan renne til stuen

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

Jeg anbefaler tett dusjkabinett på baderommet frem til utbedringer er gjort.



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert løse tapetskjøter i dusjhjørnet.

Forholdet indikerer at overflaten ikke er egnet for våtsone, og gir økt risiko for fuktinntrengning bak tapetet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Tapet i dusjhjørnet bør fjernes.

Det bør etableres fuktsikker overflate/tettesjikt i henhold til gjeldende våtromskrav, for eksempel vinylbelegg, våtromsplater eller flis med membran.

Jeg anbefaler tett dusjkabinett på baderommet frem til utbedringer er gjort.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan vann trenge inn bak tapetet og føre til skjulte fukt- og råteskader, risikoen for mugg og dårlig inneklima øker og skadeomfang og kostnader kan bli store.



Tapet skjøt

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm

Gulvet på baderommet er tilnærmet flatt det er lokalt fall rundt sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi dusjhjørnet og sluket er avgrenset av en ca. 45 mm høy list under de buede dusjdørene. Dette medfører at lekkasjevann ikke vil renne uhindret til sluk.

Oppkanten til døren er 13 mm over gulvbelegg og lekkasjevann vil kunne renne ut i gangen.

Videre er det sprekk i gulvbeleggsjøten og oppkant ved siden av toalettet.

Konsekvens/tiltak

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

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Tiltak

Utførelsen i dusjhjørnet bør endres slik at lekkasjevann kan ledes uhindret til sluk.

Ved oppgradering bør oppkanten ved dør etableres i anbefalt høyde, eller gulvet gis korrekt fall mot sluk.

Sprekker i gulvbelegg og oppkant må utbedres, alternativt bør gulvbelegget skiftes ut.

Jeg anbefaler tett dusjkabinett på baderommet frem til utbedringer er gjort.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjevann bli stående eller ledes ut i tilstøtende rom, dette kan føre til fukt- og vannskader i gulv og konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprekk i den sveisede skjøten på vinylbelegget.

Videre er det observert ufagmessig utførelse i overgangen mellom gulvbelegg og toalettets tilkobling, noe som kan svekke gulvbeleggets funksjon som vannrettet sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og spreke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Tiltak

Den sveisede skjøten bør utbedres fagmessig.
Overgangen ved toalettets tilkobling bør utføres korrekt og tett, alternativt bør gulvbelegget skiftes ut.
Tiltak anbefales utført i forbindelse med rehabilitering av badet.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan vann trenge ned i underliggende konstruksjoner og føre til skjulte fukt- og råteskader, våtrommets funksjon og levetid blir redusert.



Frostsluk

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, gulvmontert toalett, buede dusjvegger i dusj hjørnet, varmtvannstank, hovedstoppekran til boligen, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket, og det er luften spalte under døren, i tillegg har baderommet vindu til å åpne.

Baderommet har sluk i dusjhjørne

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er synlig sponplate i høyskapet, noe som indikerer ufagmessig utførelse.

Videre er porselenet i toalettet gulnet, og fremstår som lite vedlikeholdt.

Forholdene påvirker både estetisk kvalitet og hygienisk standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Høyskapet bør utbedres slik at fuktsensitiv spon ikke er eksponert.
Toalettet kan rengjøres grundig, alternativt skiftes ut dersom misfarging ikke lar seg fjerne.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan eksponert spon trekke til seg fukt og forringes ytterligere, hygienisk og estetisk standard vil være redusert, forholdet kan påvirke opplevd standard og verdi.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har avtrekk via Flexit boligventilasjon/ avtrekksanlegg i boenheten.

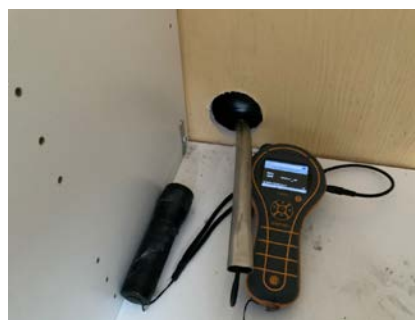
ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i sobveromsveggen, i tilliggende konstruksjon, uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

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

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



Hulltaking i soverom 4. februar 2026

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel stål oppvaskkum, fra benkeplaten til overskap er det montert fliser.

På kjøkkenet er det montert oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi sokkelen har skader, og svelling på grunn av fuktighet ved oppvaskmaskinen og ned mot gulvet.

Videre har gulvbelegg på kjøkkenet en ufagmessig og en stor sprekk, og tilpassingen av vannrørene opp i benkeskapet er ufagmessig.

Forholdene indikerer fuktpåvirkning og mangelfull utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Tiltak

Skadet sokkel bør utbedres eller skiftes ut.

Gulvbelegget bør utbedres fagmessig, eventuelt skiftes ut dersom skaden er omfattende.

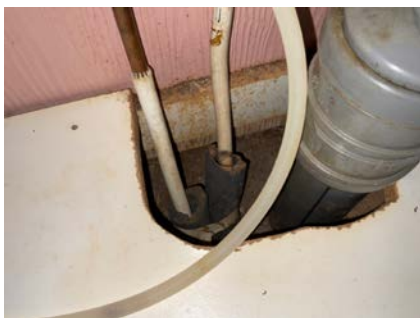
Vannrørens gjennomføring i benkeskapet bør utføres korrekt av fagkyndig rørlegger, og det bør vurderes lekkasjesikring.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fuktpåvirkning føre til videre svelling og nedbrytning av innredningen, sprekker i gulvbelegget fremstå med redusert estetisk kvalitet og skadene kan utvikle seg videre over tid.



Kjøkken



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk via Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber.

Vannledningen er besiktiget i på baderommet og på kjøkkenet.

Hoved stoppekranen til boligen er på baderommet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

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

Konsekvens

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



Hovedstoppekran



Kobberrør

TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast

Avløpsrørene er besiktiget på baderom og i kjøkkenskapet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

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

Konsekvens

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

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

Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

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

TG 1 Ventilasjon

Huset har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk fra kjøkkenventilator, badet og bod.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på baderommet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi avrenning fra varmtvannstanken ikke vil ledes til sluk.

Dette skyldes at oppkant/list ved dusjveggene hindrer fri avrenning av lekkasjevann mot sluk.

Forholdet gir redusert lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tiltak

Det bør etableres en løsning som sikrer at lekkasjevann fra varmtvannstanken kan renne uhindret til sluk.

Alternativt bør varmtvannstanken plasseres i lekkasjesikker løsning, for eksempel med oppsamlingskar med avløp eller vannstoppsystem eller å fjerne avgrensningen under dusjhjørnet/montere tett dusjkabinett.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjevann bli stående lokalt eller renne til tilstøtende konstruksjoner, dette kan føre til fukt- og vannskader og skader kan bli omfattende og kostbare å utbedre.



Varmtvannsbereder

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.

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 6 automatsikringer, er montert i boden.

Boligen har oppvarming med:

- elektriske panelovner
- elektriske varmekabler i gulvet i alle rom med unntak av i boden
- peis med innsats i stuen.

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

Spørsmål til eier

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

2001 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det

Tilstandsrapport

elektriske anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

Generell kommentar

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



Sikringsskap i boden



Varmeovn på soverom

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon på utførelse av drenering og fuktsikring (fuktsperre/kapillærbrytende sjikt). Konstruksjonen er etablert med støpt plate på mark, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Terreng rundt boligen bør ha fall ut fra grunnmuren for å lede overflatevann bort fra bygget.

Ved eldre boliger: På grunn av usikkerhet og alder bør man planlegge for at utbedring/etablering av ny drenering kan bli nødvendig.

Konsekvens

Ved plate på mark er man avhengig av et fungerende kapillærbrytende sjikt (pukk/singel/isolasjon) under betongen for å hindre at fuktighet suges opp fra grunnen. Manglende eller defekt fuktsikring kan føre til kapillært oppsug (fuktvandring) gjennom betongplaten. Dette kan medføre fuktskader på tilfere, parkett/laminat og bunnsviller i vegger, samt gi grobunn for muggsopp og dårlig innneklima.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert fritt eksponert isopor (EPS) eller tilsvarende isolasjonsmateriale på grunnmuren. Isolasjonen mangler beskyttelse mot mekanisk skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Eksponert isolasjon bør beskyttes med egnet overflate, for eksempel puss, platekledning eller beslag. Overgangen mellom grunnmur og terreng bør kontrolleres og utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan isolasjonen brytes ned av og mekanisk påvirkning, det kan oppstå skader på grunnmuren over tid og forholdet kan påvirke vedlikeholdsbehov.



Isolerte elementer med fritt eksponert isopor

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen faller inn mot langveggen på baksiden og faller vekk fra bygningen ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen har fått en total fysisk risikoscore på 4 av 6 for overvann og 3 av 6 for kvikkleireskred, der 6 representerer høyest risiko. Hensynsone H310_1, Fare Ras- og skredfare.

Dette innebærer at det er påvist forhold ved eiendommen som gir fysisk risiko, selv om det ikke nødvendigvis foreligger akutte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Det må sørges for at terrengoverflaten utføres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen så langt det lar seg gjøre. Nedløp og takvann bør ledes bort i rør eller renner.

Viktig: Ved eventuelle fremtidige planer om tilbygg, terrenginngrep eller gravearbeider, utløses krav om geotekniske undersøkelser. Konferer alltid med kommunen før igangsetting av tiltak på tomten.

Konsekvens

Overvann/Terreng: flatt terreng kombinert med høy risikoscore for overvann betyr at store nedbørsmengder kan samle seg rundt bygningen i stedet for å renne unna. Dette gir stor belastning på dreneringen og øker faren for vanninntrengning i kjeller/underetasje ved styrtregn.

Grunnforhold: Plassering i aktsomhetsområde for kvikkleire og rasfare innebærer en latent risiko for grunnbrudd eller utglidninger, spesielt ved inngrep i terreng (graving/fylling). Dette legger vesentlige begrensninger på eiendommens utnyttelse og fremtidige byggeprosjekter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledninger.

Produktbeskrivelse har jeg satt etter normal utførelse til byggeår og observasjon ved stoppekran og avløp i kjøkkenskapet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Tiltak

Du trenger ikke gjøre noe akkurat nå så lenge alt virker. Men det kan være lurt å få noen til å sjekke rørene. Hvis du planlegger å grave i hagen eller pusse opp, bør du vurdere å bytte rørene samtidig.

Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.

Vannrør: Kan sprekke, noe som gir vannlekkasje i bakken.

Avløpsrør: Kan gro igjen innvendig eller gli fra hverandre slik at kloakken stopper opp (tett do).

Siden rørene ligger nedgravd, er de vanskelige å oppdage feil på før skaden har skjedd.

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



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.

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon på det elektriske anlegget sin tilstand.

Eiendommen i et område med forhøyet risiko for overvann og kvikkleideskred i henhold til kommunedelsplan/NVE?

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

HensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Radon

Tiltak

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

Konsekvens

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

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

Elektrisk

Tiltak

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

Konsekvens

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

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

Radon



Boligen har en røykvarsler i stuen og brannslukningsapparat i boden.

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

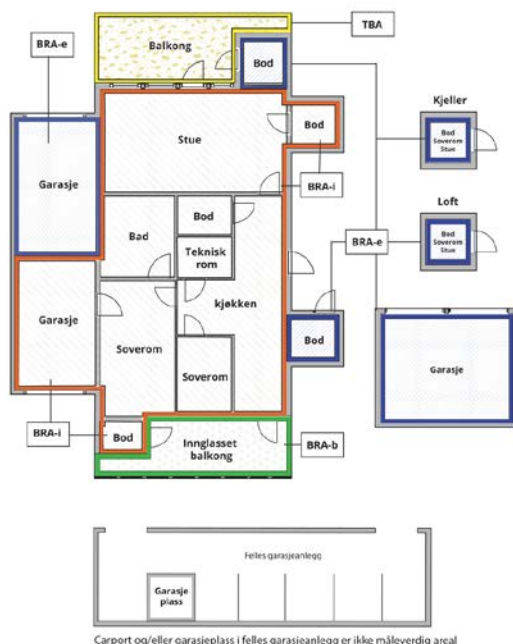
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	77	16		93	27
Loft					
SUM	77	16			27
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Enkel garasje (i felles rekke)	
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Boligen består av 1etasje med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Entré: 2,7 m²
Bod: 3,5 m²
Soverom 1: 10,2 m²
Soverom 2: 12,6 m²
Bad/vaskerom: 6,1 m²
Stue/kjøkken: 39,2 m²

Terrasse: 27,3 m² (TBA)

Enkel garasje: 16,1 m² (BRA-e) i felles garasjerekke

Oppvarming:

Boligen har oppvarming med:

- elektriske panelovner
- elektriske varmekabler i gulvet i alle rom med unntak av i boden
- peis med innsats i stuen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts¹ krav til branncelleinndeling. Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivarettatt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer og terraspedør i 2022, takshingel og kledning i senere tid, men ikke dokumentert årstall.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	72	21

Kommentar

Tomannsbolig

Boligen har 93 kvm. bruksareal (BRA) hvor 72 kvm. er P-rom og 21 kvm er S-rom.

Boden og garasjen er medregnet i boligen S-rom.

Opplysningene er tatt med for å gi kjøper en bedre oversikt over boligens arealbruk.
Opplysningene om P-rom og S-rom er kun ment som veiledende informasjon og inngår ikke som et krav etter gjeldende regelverk.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som selger har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Robert Vang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3003	11		0	4833.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gunnar Reiss-Andersens gate 190B

Hjemmelshaver

Bekkefarett lli Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
961691052		Larvik Boligbyggelag	Olsen Johannes Marinus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gunnar Reiss-Andersen gate 198A ligger i Bekkefarett 3 borettslag, med fin beliggenhet på Tagtvedt med 150 meter til 150 til offentlig transport og 600 meter til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Gunnar Reiss-Andersens gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet hage med brosteinsbelagt inngangsparti

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Oppmåling/skisser	03.02.2026	Egne notater	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	03.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring		Leiligheten selges fra dødsbo og uten egenerklæring, dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.	Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	07.02.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

ORDEN OG TRIVSELSREGLER

BEKKEFARET III BRL

1

Klesvask må ikke henges ut på helligdager.

2

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

3

Avfall må ikke kastes utover, men legges i søppelcontainer ved innkjøring.

4

Kjøring i borettslaget må foregå med stor forsiktighet. Anvis gjester til gjesteparkering. Parkering i gangveier er forbudt.

5

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Søknad sendes skriftlig til Styret før anskaffelse av husdyr. Den som får tillatelse til dyrehold må underskrive en erklæring hvor hun/han påtar seg visse forpliktelser. Nye andelseiere må skriftlig kontakte Styret for underskrift av gjeldene regler.

6

Staking av vasker og sluk besørges av beboerene. All innvendig vedlikehold må besørges av beboerene.

7

Beboerene må til enhver tid rette seg etter gjeldende ordensregler som Styret gir for å beholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

8

GARAGE :

Borettslaget har 6 garageplasser. Bruksrett til garageplass følger med ved salg av andelen. Bruksrett til garageplass kan også selges separat men kun til andre andelseiere i borettslaget. Utleie av garageplass er kun tillatt til beboere i borettslaget. Styret skal ha melding om eierskifte og leieforhold.

9

Vedlikehold av hage og inngangsparti besørges av beboer. TV-boks/ruter og brannslukningsapparat SKAL følge leiligheten ved salg.

#####

Vær oppmerksom på at om enhver beboer tar tilhørig omsyn til disse gitte ordensregler vil gode forhold skape god bokultur innen borettslaget.

Revidert Bekkefarete III brl 23.04.2025

Styret

Vedtekter

for Bekkefaret III borettslag org. nr. 961 691 052

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.07.1991, sist endret 07.04.2025
Gjelder fra ny lov om borettslags ikraftreden 15.8.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Andelseier er selv ansvarlig for utvendig vedlikehold på eiendommen foran og bak egen leilighet.

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 varmtvannsbereder, ventilasjonsanlegg, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtektene er mottatt og aksept:

Dato:

.....
(andelseier)

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Bekkefarete III Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Bekkefarete III Borettslag:

mandag 07.04.2025 18:00 hos Jorunn Gudmundsen

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Vedtektsendring § 8-1

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

6 Godtgjørelse til styret

7 Vedtektsendring § 5

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 møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Vedtektsendring § 8-1

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 2 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 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Jorunn Gudmundsen er på valg. Valg for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Reidun Gavelstad er på valg. Valg for 1 år.

Varamedlem Rita M. Halvorsen er på valg. Valg for 1 år.

Varamedlem Elisabeth Saglie Nilsen er på valg. Valg for 1 år.

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

6. Godtgjørelse til styret

7. Vedtektsendring § 5

Styrets forslag til endring av vedtektenes § 5 Vedlikehold

Styret ønsker et nytt punkt under § 5.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(8) Andelseier er selv ansvarlig for utvendig vedlikehold på eiendommen foran og bak egen leilighet.

Informasjon fra styret for året 2024 Bekkefaret III Borettslag

Generelle opplysninger om Bekkefaret III Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 11 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 961691052.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Sverre Jensen
Styremedlem, Jorunn Gudmundsen
Styremedlem, Marit Gumø Bratsberg
Varamedlem, Elisabeth Saglie Nilsen
Varamedlem, Reidun Gjevestad
Varamedlem, Rita M Halvorsen

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: sve-jen2@online.no eller telefon: 91 15 86 89.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Øket størrelse på restavfallscontainer
- b) Budsjett 2025

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

- a) Maling av husene

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 ikke blitt omsatt noen 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 / 12.01.2025

Styret i Bekkefarete III Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	579 712	-1 447 495	579 712	619 905
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	140 066	-3 600 105	113 000	119 000
Opptak Langsiktig gjeld	0	10 874 781	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-99 873	-5 247 469	-99 000	-112 000
B. Årets endring disponible midler	40 193	2 027 207	14 000	7 000
C. Disponible midler	619 905	579 712	593 712	626 905

Resultatregnskap 2024 for Bekkefaret III Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		953 040	874 368	953 000	972 000
Andre driftsinntekter	1	18 726	29 949	21 000	21 000
Sum inntekter		971 766	904 317	974 000	993 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	3 265	3 109	3 000	3 000
Styrehonorar		23 153	22 050	23 000	24 000
Revisjonshonorar		5 952	5 664	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		34 842	33 180	35 000	37 000
Kontingent LABO / NBBL		4 398	4 398	4 000	4 000
Vedlikehold	3	0	3 828 233	44 000	44 000
Kabel-tv og bredbånd		63 352	59 737	59 000	69 000
Forsikring		35 253	32 645	35 000	35 000
Kommunale avgifter	4	189 640	153 239	184 000	203 000
Eiendomsskatt		11 863	10 127	21 000	0
Energi og strøm		9 077	10 753	13 000	12 000
Andre driftskostnader	5	100 250	82 386	60 000	100 000
Sum kostnader		481 044	4 245 519	487 000	537 000
Driftsresultat		490 722	-3 341 202	487 000	456 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 318	2 959	3 000	6 000
Rentekostnader		357 974	261 861	377 000	343 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-350 656	-258 902	-374 000	-337 000
Arsresultat		140 066	-3 600 105	113 000	119 000

Balanse pr 31.12.24 for Bekkefaret III Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	6 071 312	6 071 312
Påkostninger	6	196 481	196 481
Sum anleggsmidler		6 267 793	6 267 793
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 758	25 713
Forskuddsbetalte kostnader		72 632	65 671
Andre fordringer		631	5 757
Sum fordringer		88 021	97 141
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		595 824	573 542
Sum bankinnskudd og kontanter		595 824	573 542
Sum omløpsmidler		683 845	670 684
SUM EIENDELER		6 951 637	6 938 476

Balanse pr 31.12.24 for Bekkefaret III Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	1 100	1 100
Opptjent egenkapital	7	-638 423	-638 423
Årets resultat	7	140 066	0
Sum opptjent egenkapital		-497 257	-637 323
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	6 206 955	6 306 828
Borettsinnskudd	9	1 078 000	1 078 000
Garasjeinnskudd		100 000	100 000
Sum langsiktig gjeld		7 384 955	7 484 828
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	9 581
Leverandørgjeld		58 452	70 848
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	0
Påløpte renter		4 833	4 794
Annen kortsiktig gjeld		655	5 748
Sum kortsiktig gjeld		63 940	90 972
Sum gjeld		7 448 895	7 575 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 951 637	6 938 476
Pantestillelser	10	7 284 955	7 384 828

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
Strømforbruk ifbm rehabilitering	0	8 265	0	0
Renosvasjonsinnbetalinger	-2 262	696	0	0
Bredbånd og tv-dekoder	20 988	20 988	21 000	21 000
Sum	18 726	29 949	21 000	21 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	3 265	3 109
Sum	3 265	3 109

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold uteanlegg	0	76 261
Vedlikehold snekkerarbeid	0	14 656
Vedlikehold malerarbeid	0	19 588
Vedlikehold tak	0	98 688
Rehabilitering av kledning og vinduer	0	3 619 041
Sum	0	3 828 233

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftsmateriell	1 695	1 365
Snørydding/sandstrøing	80 030	64 888
Hage/plenklipping	13 645	11 340
Premie sikringsordning	869	810
Generalforsamling	1 794	1 686
Bank- og betalingsgebyr	2 218	2 298
Sum	100 250	82 386

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1991
Kostpris	6 071 312
2020 - Ny avfalls plass	196 481
Bokført verdi 31.12	6 267 793

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	1 100	1 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-638 423	2 961 682
+/- Årets resultat	140 066	-3 600 105
Sum egenkapital pr 31.12	-497 257	-637 323

Innskutt andelskapital består av 11 andeler pålydende kr. 100,-.

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank	Skagerrak Sparebank
Formål:	Rehab. fasade	
Lånenummer:	25102403560	25107709536
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	27.06.2053	27.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	5 700 000	771 000
Lånesaldo 01.01:	5 656 795	650 033
Avdrag i perioden:	72 630	27 243
Lånesaldo 31.12:	5 584 165	622 790
Saldo 5 år frem i tid:	5 126 828	462 288

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	11	564 269	6 206 959

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	1 078 000	1 078 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	1 078 000	1 078 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 7 384 955,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 6 267 793,-.

Resultat og balanse med noter for Bekkefaret III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bekkefaret III Borettslag

Styreleder	Sverre Jensen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Marit Gumø Bratsberg (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Jorunn Gudmundsen (sign.)	10.03.2025



Til generalforsamlingen i Bekkefaret III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bekkefaret III 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.



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 rettviseende bilde.

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

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4B68G-22GAZ-HVQV6-E400Y-Z4WC3-H16GZ

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

2025-03-12 04:33:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4B68G-22GAZ-HVQV6-E400Y-Z4WC3-H16GZ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert 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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bekkefaret III Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Jorunn Gudmundsen.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 6
Antall stemmeberettigede tilstede: 4
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 4

Vedtak:

vedtatt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Sverre Jensen

1.3 Valg av møterefereent

Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Jorunn Gudmundsen

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Vidar Karlsen

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

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

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Vedtektsendring § 8-1

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 2 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 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

Vedtak:

Vedtatt

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Jorunn Gudmundsen er på valg. Valg for 2 år.

Vedtak:

(Husk valgt for antall år) Jorunn Gudmundsen - 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varmedlem Reidun Gavelstad er på valg. Valg for 1 år.

Varmedlem Rita M. Halvorsen er på valg. Valg for 1 år.

Varmedlem Elisabeth Saglie Nilsen er på valg. Valg for 1 år.

Vedtak:

(Husk valgt for antall år) Vidar Karlsen - 1 år

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Sverre Jensen ble valgt, med Jorun Gudmundsen som vara.

6. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. i honorar. kr 24.000,00

7. Vedtektsendring § 5

Styrets forslag til endring av vedtektenes § 5 Vedlikehold
Styret ønsker et nytt punkt under § 5.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(8) Andelseier er selv ansvarlig for utvendig vedlikehold på eiendommen foran og bak egen leilighet.

Vedtak:

Vedtatt

Protokoll for Bekkefaret III Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Sverre Jensen (sign.)

07.04.2025

Protokollvitne

Vidar Karlsen (sign.)

08.04.2025

Nabolagsprofil

Gunnar Reiss-Andersens gate 190B - Nabolaget Tagtvedt - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Tagtvedt 2 Linje 210	7 min 0.5 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	8 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	22 min 1.8 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	6 min 3.4 km
Østre Halsen skole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	7 min 3.4 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	18 min 1.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 15.1 km

Ladepunkt for el-bil

Elveveien 21	12 min
--------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

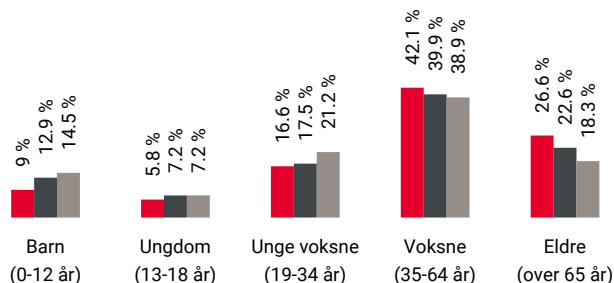
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gapatrosten barnehage (0-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 143 barn	11 min 0.9 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 68 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Coop Prix Frankendalsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



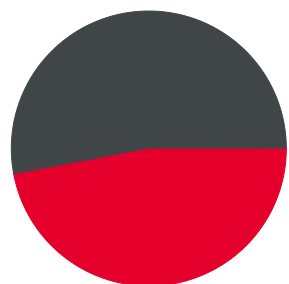
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽	Hedrum ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	12 min 🚶 1 km
⚽	Ballbinge Ballspill, fotball	14 min 🚶 1.1 km
🚴	EVO Larvik	11 min 🚶
🚴	Spenst Larvik Nanset	22 min 🚶

Boligmasse



■ 47% blokk
■ 53% annet

«Trivelig plass med rom for å leve»

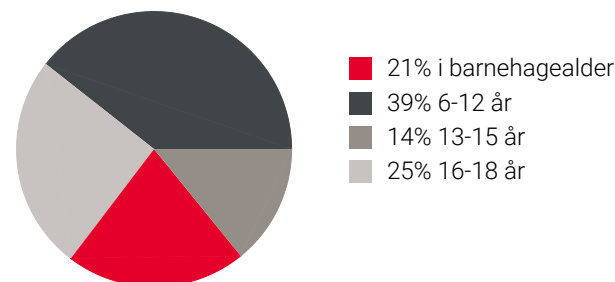
Sitat fra en lokalkjent



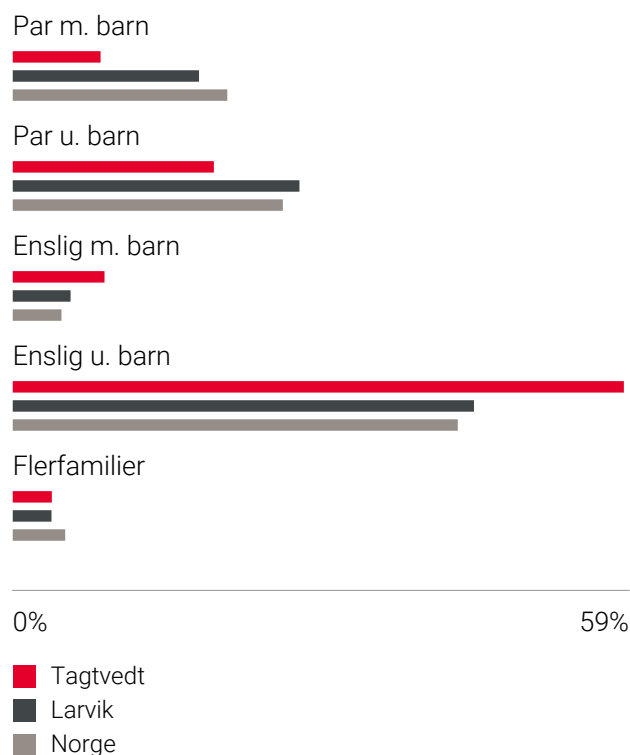
Varer/Tjenester

📦	Nordbyen	18 min 🚶
🏪	Apotek 1 Nordbyen	18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

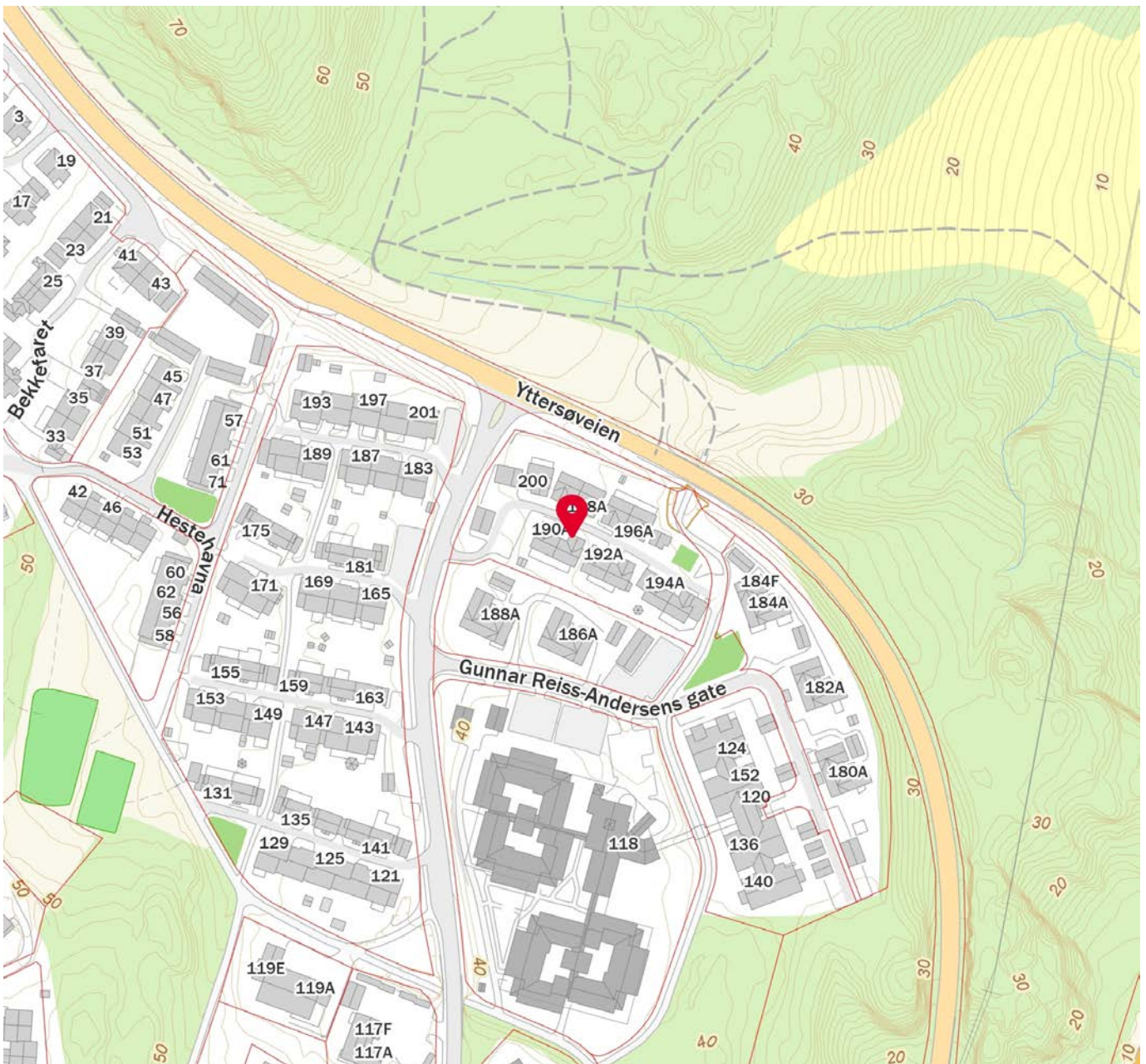
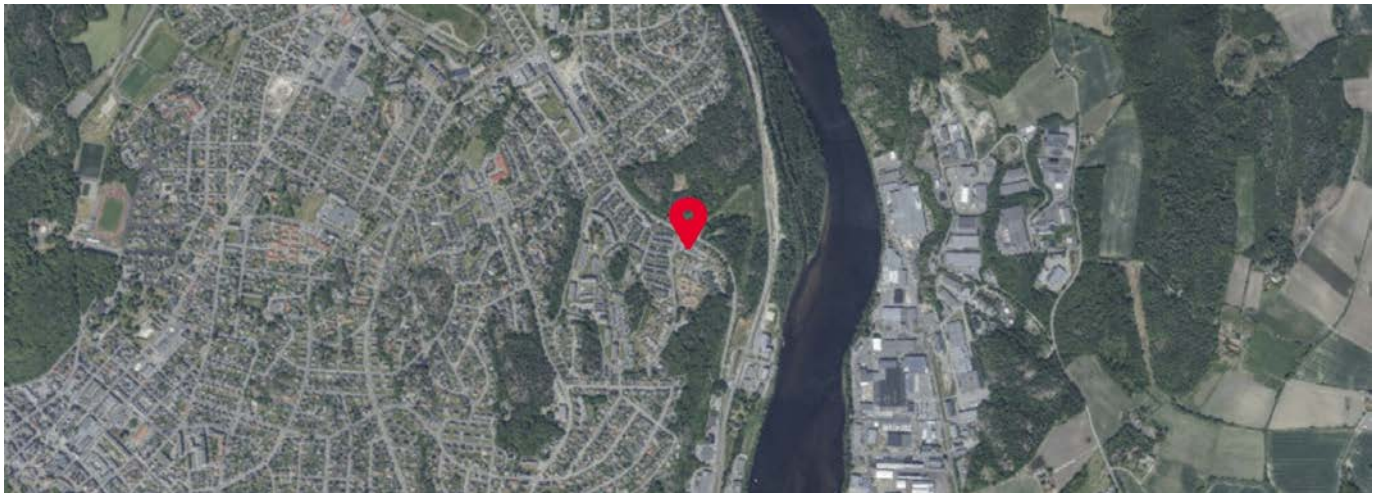


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gunnar Reiss-Andersens gate 190B
3259 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Berg

Telefon: 975 92 250
E-post: aleksander.berg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre