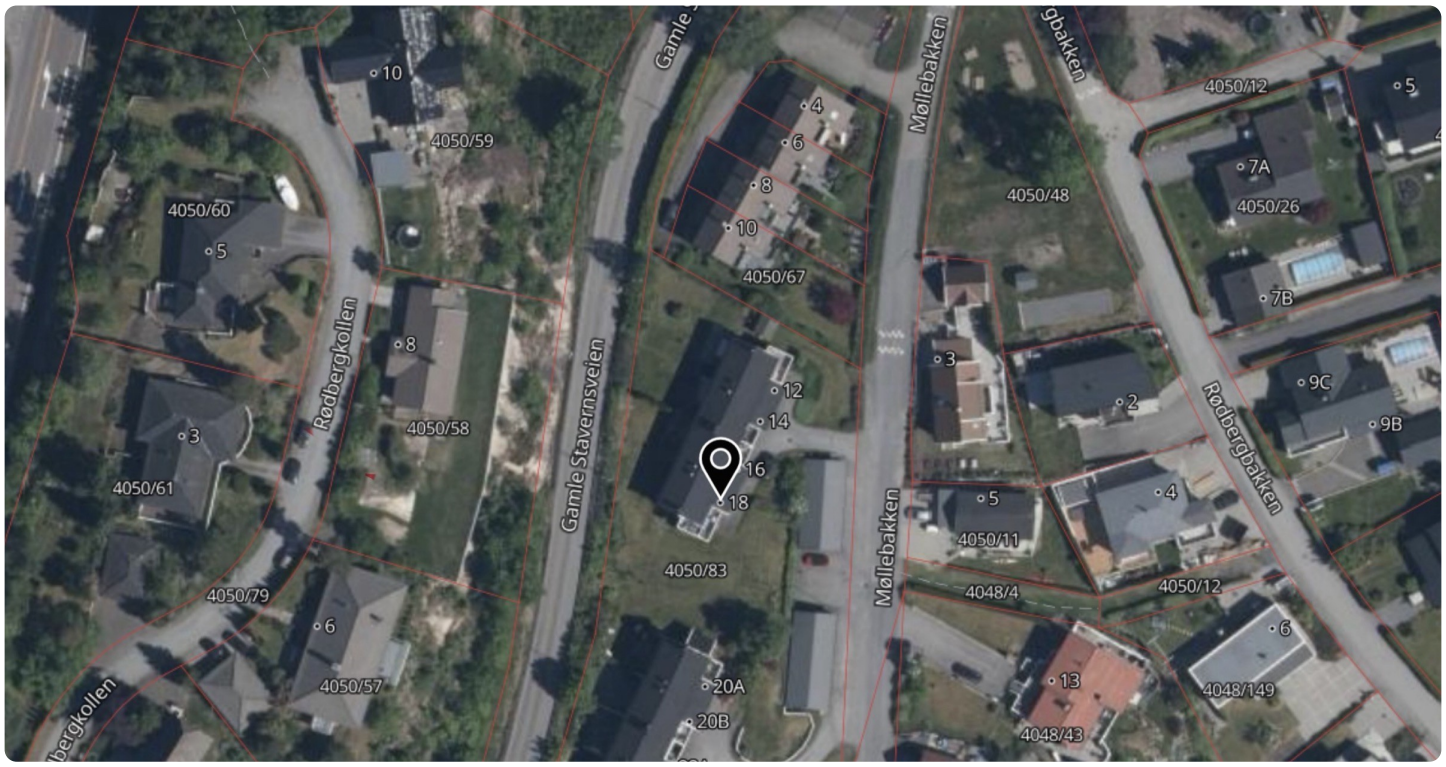
TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

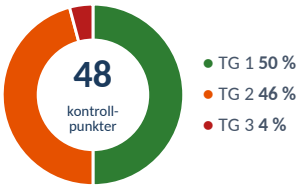
OPPDRAG 260827-002

Møllebakken 18, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Møllebakken 18 3267 LARVIK Gnr: 4050 Bnr: 83 LARVIK	Rekkehus	1985	105 m²	105 m²	0 m²

Befaring / Rapport	6. september 2026 / 9. september 2026
Tilstede	Kun undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig ved befaringen, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan begrense tilgangen til enkelte områder og overflater.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens tilstand, men er ikke uttømmende — den skal leses som en kvalifisert veiledning. Forholdene ved en visning kan fremstå annerledes enn ved befaringen, og tilstandsvariasjoner utover det avdekkede kan forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.

Skann for digital rapport

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål: Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel.

Omfang: Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt brannteknisk forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

Begrensninger: Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.

Kjøpers undersøkelsesplikt: I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

Dokumentasjonsgrunnlag: Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplagte faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid — den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

Slik leser du den
Indikatoren viser prosent medgått levetid, alder mot typisk levetid og en horisontal bar. Det lille merket på baren markerer forventet levetid: fyll frem til merket viser medgått andel, mens fyll forbi merket (i mørkere tone) viser hvor langt komponenten har passert forventet levetid. Fargen er en nøytral mørkblå — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %
Når komponenten har passert sin typiske levetid, overstiger prosenten 100 % og baren fylles forbi merket. Det betyr ikke at komponenten må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder
NS 3600:2025 Tillegg C (Tabell C.1–C.7 og punkt C.8). **Byggforskserien 700** (bl.a. 700.530). **DiBK-veiledere** for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.

2. Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.

3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.

5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes i tilstandsvurderingene senere i rapporten.

Generelt

Enderekkehus over to plan beliggende i etablert borettslag nær Rødberg mellom Larvik og Stavern. Bygget ble oppført i 1985, og under borettslagets administrasjon er det i 2013 og 2021 foretatt en betydelig oppgradering av byggets utvendige konstruksjoner. Innvendig må et løpende vedlikeholdsbehov påregnes, som i enhver bolig av respektive alder.

Planløsning

Planløsningen i 1.etg består av entré, soverom 1 / tidligere bod, gang, vaskerom, 2x soverom, innebod og dusjbad, mens 2.etg har soverom, kjøkken og stue med trappegang. Oppussing er foretatt etappevis gjennom boligens levetid, slik at standarden varierer noe mellom rom med eldre og nyere flater. Samlet sett fremstår overflatene i jevnt over tilfredsstillende brukstilstand, med slitasjemerker som i enhver bolig av respektive alder.

Byggemetode

Bygget er oppført etter tradisjonelle bygningstekniske metoder. Fundamentert med støpt betongplate på mark, yttervegger av stenderverk, samt takkonstruksjon med fagverkstakstoler — alt fra byggeår. Bakside mot høyereliggende terreng er drenert i regi av borettslaget.
Kledning, vinduer og terrassedører ble skiftet samlet av borettslaget i perioden 2013–2014, og fasaden fremstår overordnet i god stand med god forventet restlevetid. Taktekke og undertak ble fornyet i 2021, og loftet, som nås via loftsluke på kjøkken, er senere etterisolert med innblåst løsisolasjon. Balkongen ble fjernet og gjenoppført i 2013 som del av den samme fasaderehabiliteringen.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken med innredning fra byggeår, hvor fronter, skrog og benkeplate er av foliert spon og gulvet av vinylbelegg — forventet levetid er medgått, og oppgradering bør påregnes.
Boligen har to våtrom, dusjbad og vaskerom, begge i 1.etg og badet renovert i 2015. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett. Boligen har innvendige trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår, med tilhørende utvendige stikkledninger i grunnen.
Oppvarming av boligen skjer via elektrisitet og vedfyring i ovn tilknyttet pusset pipe, hvor ildstedet iht. feierrapport ble installert og kontrollert i 2005.
El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være i opprinnelig stand fra byggeår med skrusikringer.

Tiltak utført

Følgende er en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år. Oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er en pekepinn og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet.

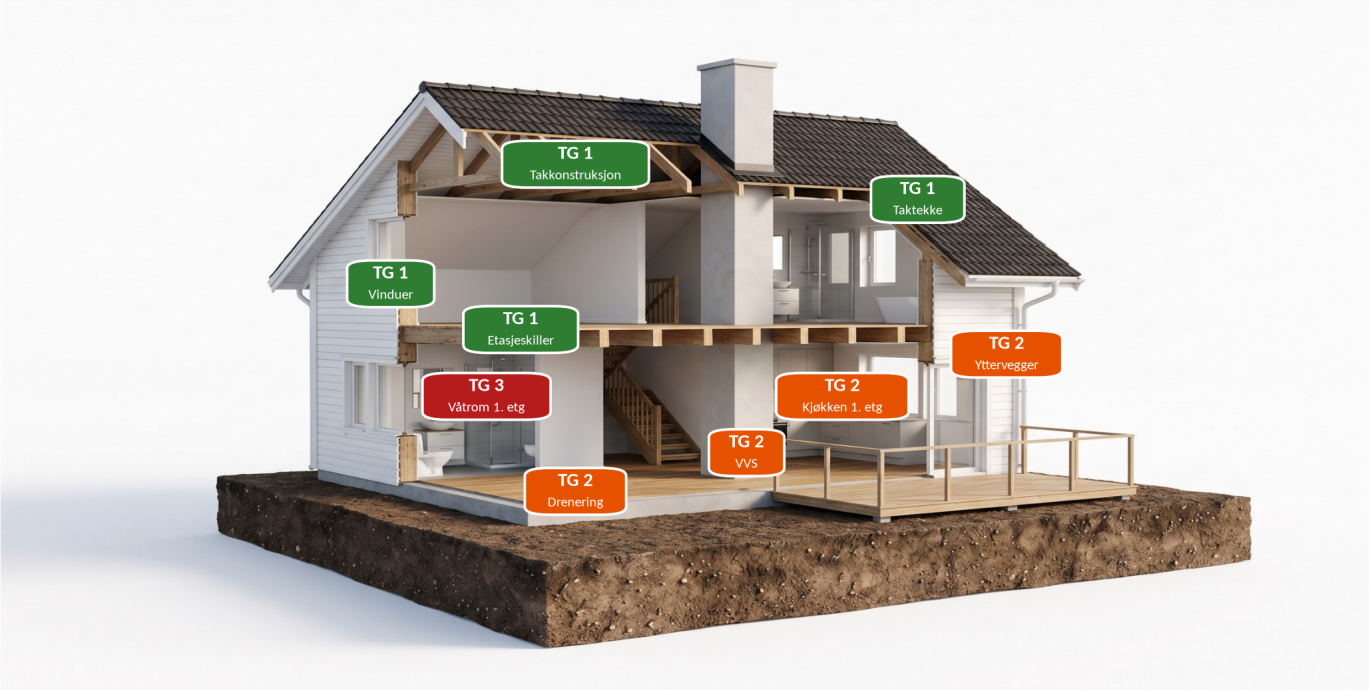
- **2004** Montert 120 liter varmtvannstank i underskap på kjøkken Ca 2010 - Drenert grunnen mot bakenforliggende terreng
- **2013** Montert nye vinduer, terrassedører og ytterdører
- **2013** Ny kledning
- **2015** 2016 - Renovert bad
- **2021** Undertak av ny rupanel, samt ny takstein, takrenner og nedløp
- **2022** Utført el-sjekk uten avvik

TILSTANDSBILDE

Hovedvekt av mindre avvik.

2 × TG 3 | 22 × TG 2 | 24 × TG 1

48 punkter vurdert



Figuren viser et utsnitt av rapportens kontrollpunkter — fullstendig oversikt, med kostnadsanslag for TG 3, følger i tilstandsgradskartet.

Illustrasjonen viser en generisk bolig av tilsvarende type og er ikke en gjengivelse av den aktuelle eiendommen. Markørenes plassering er skjematisk.

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

Eiendomsopplysninger

Møllebakken 18, 3267 LARVIK

Gnr 4050 / Bnr 83 · LARVIK

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
1985 (BF85)	**Rekkehus**	**105 m²**
OPPVARMING	VENTILASJON	VANN / AVLØP
Vedfyring og strøm	**Naturlig ventilasjon**	**Offentlig / Offentlig**
HJEMMELSHAVER	OPPDRAGSGIVER	TILSTEDE / OPPL.
Petra Aspevik Johansen	**Siri Aspevik Bosheim**	**Kun undertegnede**

BYGGEMÅTE

Støpt plate på mark. Takkonstruksjon som W-takstoler.

OMRÅDERISIKO

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● **Lav**	● **Lav**	● **Middels**	● **Moderat til lav**	● **Moderat trafikk**
eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder	ingen registrert skredfare	området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten	Aktsomhetsnivå (NGU) Omtale s. 29	ÅDT 8600 · 50 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	28 moh
TERRENGVURDERING	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NV. Drenering bør prioriteres på denne siden.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra NV (+16.5m), V (+13.9m), SV (+8.7m), S (+0.6m)
FALL MOT GRUNNMUR	V-vegg: 28.6%, N-vegg: 4.6%
VÆR VED BEFARING	14.9 °C, lettskyet, 3.2 m/s (NV), 59 % luftfuktighet
NEDBØR	48t: 7.7 mm · 30 dager: 81 mm (9 nedbørsdager)

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

LYD- OG STØYFORHOLD

FORVENTET LYDISOLASJON	Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår (1985): Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997. Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn nyere boliger.
STØYSONE	Ikke vurdert

Dokumentkontroll

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

DOKUMENTSTATUS

- Selgers egenerklæring — Framlagt
- Godkjente bygningstegninger — Ikke framlagt
- Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18) — Framlagt
  Framlagt via digital dokumentpakke. Datert 2022-10-12. Avlest fra foto (samsvarserklæring): Elektrisk anlegg — Eltel Networks AS — usikker, delvis uleselig
- Kursfortegnelse (§ 2-18) — Framlagt
- Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19) — Ikke framlagt
- FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1) — Ikke framlagt
- Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9) — Framlagt
  Framlagt via digital dokumentpakke. Datert 2005-08-24.
- Radonmåling (§ 2-14) — Ikke framlagt
- Energiattest (Energimerkeforskriften) — Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Godkjent av selger via selgerportalen 09.09.2026.

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

Dokumentgjennomgangen omfatter dokumentene i listen over. Kun dokumenter merket «Framlagt» eller «Delvis framlagt» har vært tilgjengelige for og er gjennomgått av takstmannen — øvrige dokumenter er ikke gjennomgått i denne rapporten.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

105 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	57 m²	57 m²	—	—	—	—
2. etasje	48 m²	48 m²	—	—	19 m²	—
Sum	**105 m²**	**105 m²**	**—**	**—**	**19 m²**	**—**

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

1. etasje	m²
Soverom 1 / tidligere bod	8 m²
Soverom 2	12 m²
Soverom 3	12 m²
Vaskerom	4 m²
Dusjbad	7 m²
Entrè	2 m²
Gang	10 m²
Innebod	3 m²

2. etasje	m²
Kjøkken	11 m²
Stue m/ trappegang	30 m²
Soverom	7 m²

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

● **TG 0** Ingen avvik ● **TG 1** Mindre eller moderate avvik ● **TG 2** Vesentlige avvik ● **TG 3** Store eller alvorlige avvik ● **TG IU** Ikke undersøkt

Tilstand per bygningsdel

Fundament, grunnmur og drenering	s. 11	TG 2	Terrengforhold	s. 12	TG 2	Etasjeskillere	s. 14	TG 1
Innvendige trapper	s. 14	TG 1	Yttervegger / fasade	s. 14	TG 2	Vinduer og dører	s. 15	TG 1
Takkonstruksjon/loft	s. 15	TG 1	Taktekke og beslag	s. 16	TG 1	Balkonger / terrasser	s. 17	TG 2
Våtrom · 2 rom	s. 18	TG 3	Kjøkken	s. 22	TG 2	Andre rom – overflater	s. 23	TG 1
Skadedyr	s. 24	TG 1	Ildsteder og skorsteiner	s. 24	TG 2	Ventilasjon	s. 25	TG 2
VVS	s. 26	TG 2						

Farge og TG viser høyeste tilstandsgrad blant bygningsdelens vurderte underpunkter. Deler med flere rom (våtrom, kjøkken) er merket «· N rom» — hvert rom er brutt ned enkeltvis i avvikslisten under.

Tilstandsgradoversikt

Alle avvik (TG 2 og TG 3) samlet i én oversikt, sortert etter tilstandsgrad, med kort begrunnelse og kostnadsanslag for TG 3.

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Bør utbedres	**Vaskerom – Gulv:** Manglende oppbrett av belegget mot dørkarmen gir en utett overgang i gulvets ytterkant. Forenlig med at bruksvann har fått tilgang til treverket ved terskelen.	0 – 20 000 kr	TG 3
Bør utbedres	**Vaskerom – Sluk, membran og tettesjikt:** Vinylbelegg som vanntett sjikt har passert forventet levetid, og manglende oppkant ved terskel gir en utett avslutning av tettesjiktet. Fravær av dokumentasjon gjør at utførelsen ikke kan ettergås.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Vedlikehold	**Dusjbad – Gulv:** Gulvoppbyggingen har ikke gjennomgående fall mot sluk, og det plane partiet midt på gulvet gir ingen effektiv avrenning fra denne delen av gulvflaten.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad – Ventilasjon:** Naturlig avtrekk uten vifte gir luftskifte som varierer med temperatur og vindforhold, og fjerner ikke fuktbelastningen fra dusjing i tilstrekkelig grad.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom – Utstyr og innredning:** Sanitærutstyr og tilkoblinger fra byggeåret har medgått forventet levetid, og pakninger og koblinger blir sprø med alderen.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom – Vann- og avløpsledninger:** Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring drevet av vannkvaliteten, og små hull kan oppstå uten synlig forvarsel. Rørenes alder gir begrenset forventet restlevetid.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom – Vegger og himling:** Tapet med udokumentert våtromsegenskap i rom med vannbelastning gir usikker fuktbestandighet i veggflaten. Overflatene har vært eksponert for bruksfukt gjennom hele sin levetid uten fornyelse.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom – Ventilasjon:** Oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk gir liten og værstyrt luftutskifting, og fuktig luft fra vask og tørking blir stående lenge i rommet.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Innredning og utstyr:** Der folien har sluppet, står sponplatekjernen udekket og tar opp fuktighet fra søl og damp. Sponplate sveller permanent ved fuktopptak, og skadene lar seg ikke reversere.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Overflater – Gulv:** Vinylbelegg mykner og slites gjennom over tid, og skjøter mister etter hvert tettheten. Belegget har vært i bruk vesentlig lenger enn forventet levetid.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Kjøkken – Overflater – Vegger og himling:** Malingssjiktet er nedslitt etter lang brukstid, og der det har flasset av ligger sponplatekjernen udekket. Uten intakt overflatebehandling tar sponplaten lettere opp fuktighet fra romluft og søl.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Vann-/avløp:** Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring, der vannkvaliteten gradvis danner nålstikk-hull. Sammenføyninger og vannlås mister tetthet med alderen.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Ventilasjon:** Vifteenhet og kanalføring har vært i drift langt utover forventet levetid, og avtrekkskapasiteten reduseres av fettavsetning i vifte og kanal over tid.		TG 2
Vedlikehold	**Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering:** Sprekkdannelsen i pusslaget rundt sotluken er forenlig med bevegelse i overgangen mellom luke og murverk kombinert med aldersbetinget svekkelse av pussen. Manglende tilsynsdokumentasjon nyere enn fem år gjør at pipeløpets tetthet ikke kan vurderes ut over det visuelt tilgjengelige.		TG 2
Vedlikehold	**Ventilasjon – Tilluft og luftskifte:** Luftskiftet drives av termisk oppdrift og vindtrykk alene. I vindstille perioder og i den varme årstiden blir drivkreftene små, og tilført friskluft blir utilstrekkelig i forhold til fuktproduksjonen fra dusjing, matlaging og beboelse.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger:** Skjøter og pakninger i eldre plastavløp tørker ut og mister elastisitet over tid, slik at tettheten i overgangene reduseres. Registrert lukt i våtrom er forenlig med utetthet i en tilslutning eller vannlås uten vannspeil.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger (utvendig):** Ukjent materiale og alder ved forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 gir begrenset gjenværende brukstid. Uten stakepunkt på stikkledningen finnes ikke tilkomst for spyling og staking.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger:** Kobberrør tæres innenfra ved groptæring, en lokal korrosjon styrt av vannkvalitet og vannhastighet, som ikke er synlig utenpå røret. Rørene ligger uten varerør direkte i konstruksjonen, slik at en lekkasje ikke ledes ut i et kontrollert punkt.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger (utvendig):** Stikkledninger fra denne perioden har nådd forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5, og materialet lar seg ikke fastslå uten graving eller rørinspeksjon. Uten påvist stengeventil kan tilførselen ikke stenges utenfor bygget.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Varmtvannsbereder/varmesentral:** Brorparten av forventet levetid medgått.		TG 2
Vedlikehold	**Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning:** Mangelfull innfesting av gnagesikring gir åpen adkomst inn i luftespalten bak kledningen. Beplantning inntil panelet holder på fuktighet og reduserer uttørkingen av overflaten, noe som over tid gir økt fuktbelastning på endeved og nedre panelbord.		TG 2
Vedlikehold	**Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering:** Terrenget heller inn mot grunnmuren i stedet for bort fra den, slik at overflatevann fra høyereliggende terreng ledes mot bygningen. Fallretningen konsentrerer belastningen mot bakkant og vestsiden, der dreneringen får hele vannmengden.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering:** Dreneringstiltaket omfatter kun oversiden av bygget, mens terrenget også faller mot bygningen fra vest og sørvest. Fuktsikring på de øvrige sidene er ikke verifisert, og manglende dokumentasjon gjør at utførelsen ikke kan etterprøves.		TG 2
Vedlikehold	**Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting:** Rekkverket er forankret med gjennomboring av det underliggende tettesjiktet fremfor feste utenfor tettesjiktet. Hver gjennomføring utgjør et svakhetspunkt i det vanntette sjiktet, der bevegelse i rekkverket og termisk arbeid over tid kan åpne tilslutningen rundt staget.		TG 2

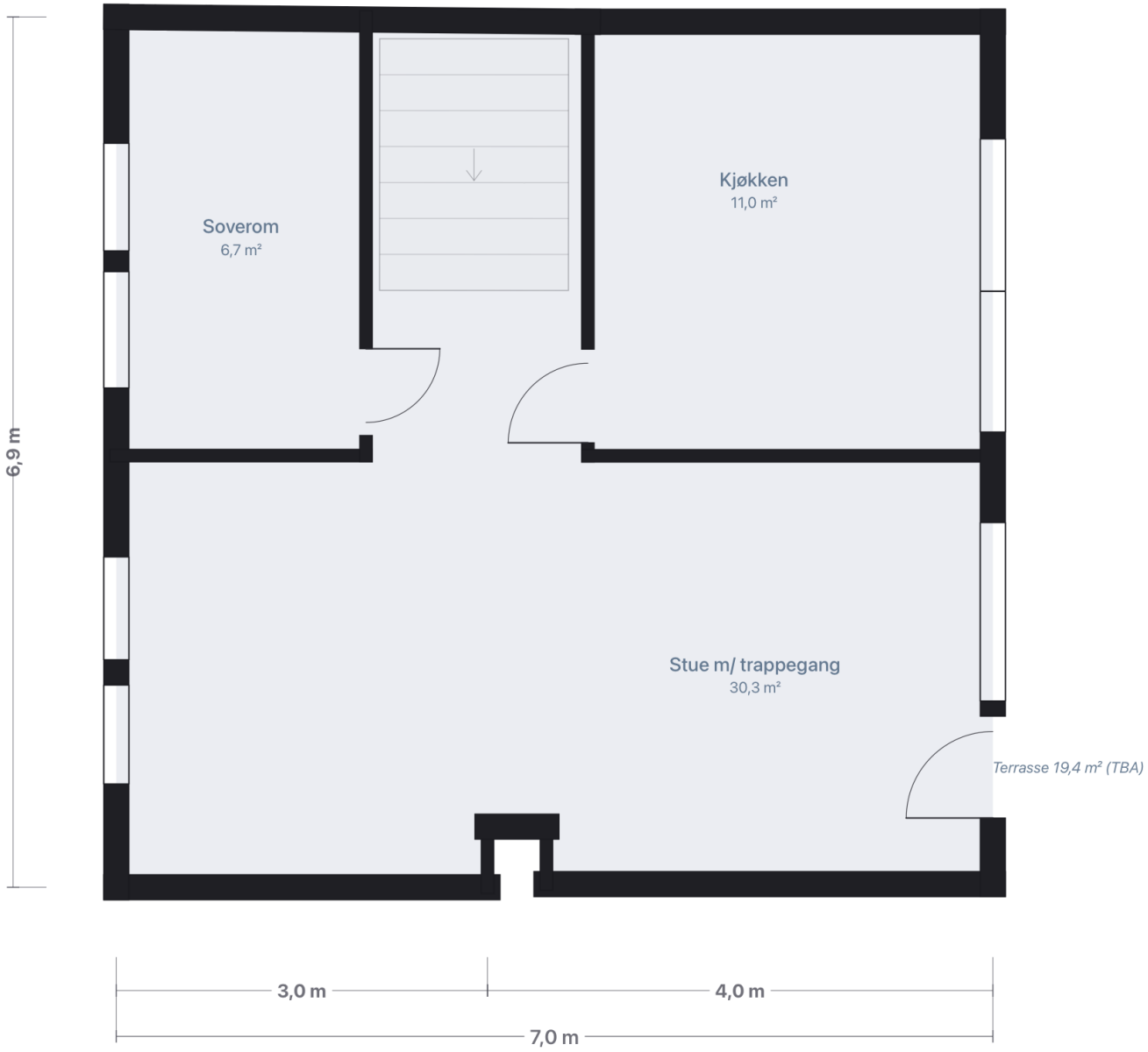
Prioritet angir anbefalt rekkefølge for oppfølging, ikke en tidsfrist. Kostnadsestimat oppgis kun for alvorlige avvik (TG3) og er ikke summert; for øvrige avvik bør tilbud innhentes. Full omtale i den rom-for-rom-baserte gjennomgangen lenger bak.

Plantegning — 1. etasje



Tegningen er generert basert på automatiserte prosesser og vil ha avvik mellom detaljgrader i planløsning. Tegningen må tolkes som en prinsippskisse. Er plantegningen vesentlig for interessenter, oppfordres det til å foreta egenkontroll på visning av boligen.

Plantegning — 2. etasje



Tegningen er generert basert på automatiserte prosesser og vil ha avvik mellom detaljgrader i planløsning. Tegningen må tolkes som en prinsippskisse. Er plantegningen vesentlig for interessenter, oppfordres det til å foreta egenkontroll på visning av boligen.

UTVENDIG

Fundament, grunnmur og drenering

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningsskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.

Fundamentert med støpt betongplate på mark fra byggeår. Bakside mot høyereliggende terreng er drenert i regi av borettslaget.

Fundament og grunnmur
TG 1

Bygget er fundamentert med støpt betongplate på mark. Synlige flater er kontrollert visuelt fra terrengnivå uten registrerte riss, avskalling eller setningsindikasjoner. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik — fundament og grunnmur er fra byggeår og over halvparten av forventet levetid er medgått.

Fuktsikring og drenering
TG 2

Baksiden av bygget, mot høyereliggende terreng, opplyses drenert i ca 2010 i regi av borettslaget. Drenerende pukklag er synlig ved grunnmur, og takrennenedløp er ført ned i overvannsrør i grunn via skjøt med plastmuffe. Det er ikke registrert synlig fuktsikringsløsning på grunnmurens øvrige sider, og dreneringens utførelse og dybde lar seg ikke vurdere uten graving. Årstallet er usikkert og dokumentasjon for arbeidet foreligger ikke.
Årsak til forhøyet TG: Dreneringstiltaket omfatter kun oversiden av bygget, mens terrenget også faller mot bygningen fra vest og sørvest. Fuktsikring på de øvrige sidene er ikke verifisert, og manglende dokumentasjon gjør at utførelsen ikke kan etterprøves. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygget fra NV og V og SV — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuktsikring.
Konsekvens: Ved kraftig nedbør kan vann samle seg langs grunnmuren på sidene uten dokumentert drenering og trenge inn i konstruksjonen. Dette kan over tid gi fukt i gulv og vegger mot grunnen og skader på tilstøtende trekonstruksjoner.
Tiltak: Dokumentasjon for dreneringsarbeidet innhentes fra borettslaget. Terreng og overvannshåndtering langs vest- og sørvestsiden må påregnes utbedret innen få år, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Levetid: **53 %** • 16/30 år (opplyst)

Kvikkleirefare: *Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten*
Nedbør 30 dager: *81 mm — høy nedbørsmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Bilde 1 · Fundament, grunnmur og drenering

UTVENDIG

Terrengforhold

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuktsikring av grunnmuren vurderes.

Terrengforholdene rundt bygget er i hovedsak fra byggeår, med et drensarbeid i bakkant utført av borettslaget i regi av fellesarbeider rundt 2010. Dokumentasjon på det utførte drensarbeidet foreligger ikke. Boligen inngår i et rekkehus der utvendige bygningsdeler for øvrig er fornyet i borettslagets regi i senere år.

Byggteknisk forskrift: Eldre boliger kan ha mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur, uten drenerende masser og membran slik dagens krav forutsetter. Kravet («Utvendig fuktsikring av grunnmur») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

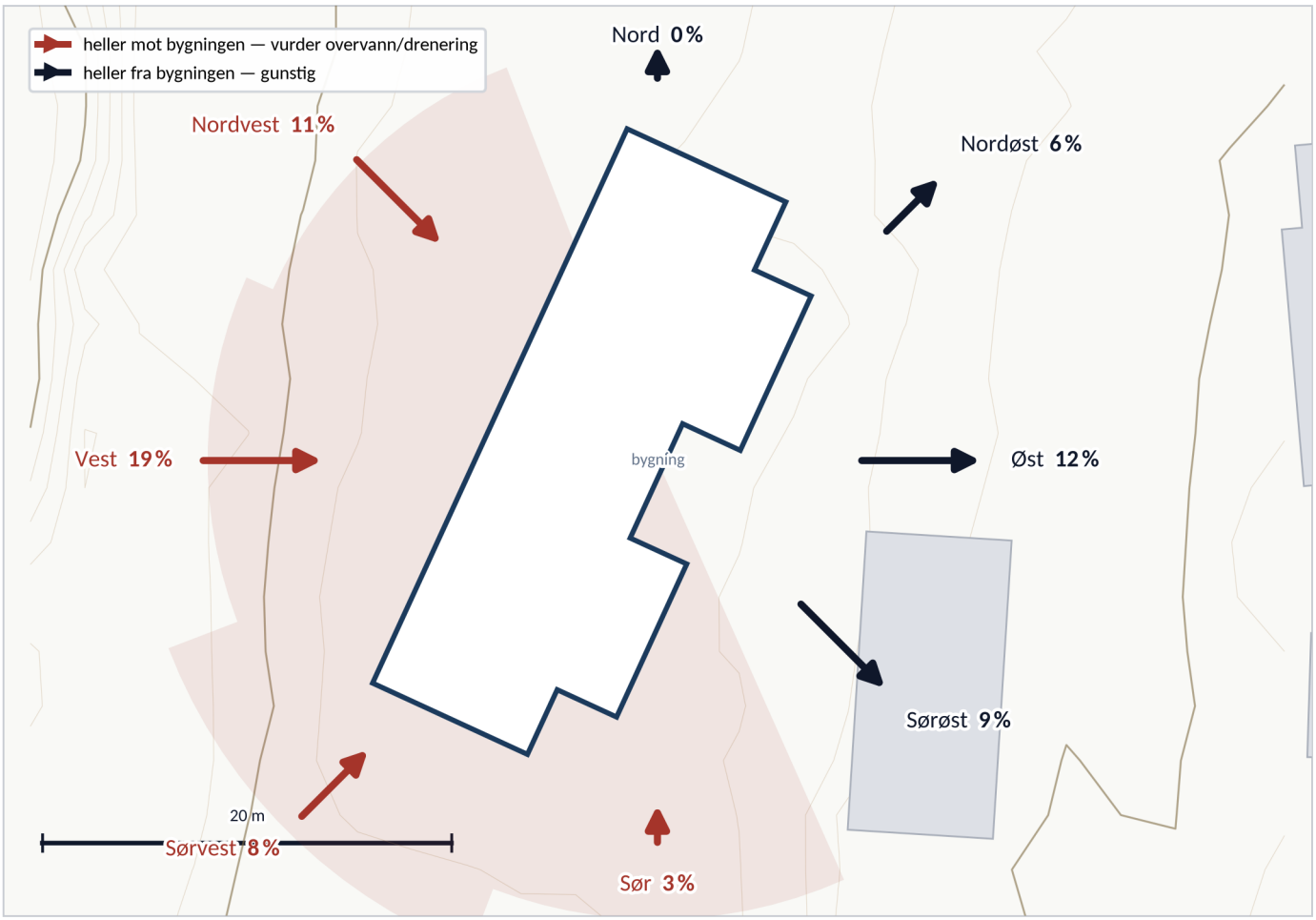
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering
TG 2

Terrenget i bakkant av bygget faller inn mot fundament/mur, mot høyereliggende terreng. Kartverkets høydedata viser fall mot bygningen fra vest (19,2 %), nordvest (10,6 %), sørvest (7,6 %) og sør (3,3 %). Fallforholdene tilfredsstiller ikke preakseptert ytelse om fall bort fra grunnmur i tremeterssonen. Drensarbeid bak bygget opplyses utført i 2010 i regi av borettslaget, uten at dokumentasjon foreligger. Vurderingen er basert på visuell befaring; dreneringens underjordiske tilstand er ikke kontrollert.
Årsak til forhøyet TG: Terrenget heller inn mot grunnmuren i stedet for bort fra den, slik at overflatevann fra høyereliggende terreng ledes mot bygningen. Fallretningen konsentrerer belastningen mot bakkant og vestsiden, der dreneringen får hele vannmengden. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra nordvest og vest og sørvest — overvann tilføres da tomtesiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet.
Konsekvens: Vann kan samle seg mot grunnmuren og gi vedvarende fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Ved kraftig nedbør kan vanntrykket mot muren øke og gi fuktinntrengning innvendig. Under Fundament, grunnmur og drenering og Rom under terreng er det registrert forhold som kan ha sammenheng med fallforholdene.

TOMT OG TERRENG

Terrengfall og overvann

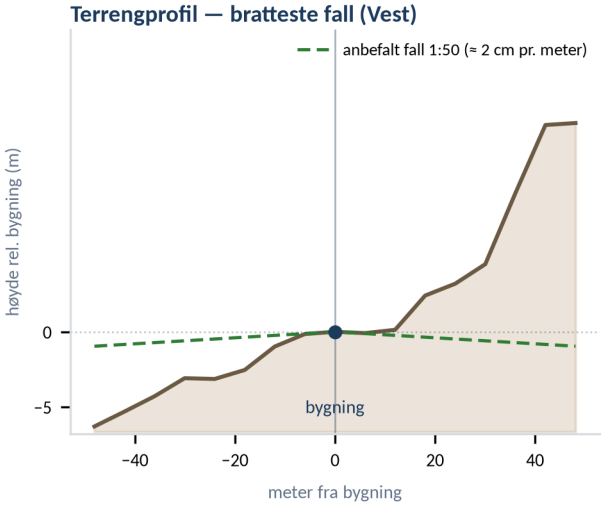
Terrenget faller mot bygningen fra sør, sørvest, vest, nordvest. Overvann fra disse retningene ledes mot grunnmuren og bør vurderes nærmere. Fra de øvrige 4 retningene er fallet bort fra bygningen.



Terrengfall — alle 8 retninger

Retning	Fall	Vurdering
Vest	19,2 %	markert fall, mot bygningen
Nordvest	10,6 %	markert fall, mot bygningen
Sørvest	7,6 %	markert fall, mot bygningen
Sør	3,3 %	merkbart fall, mot bygningen
Øst	11,7 %	markert fall, fra bygningen
Sørøst	9,4 %	markert fall, fra bygningen
Nordøst	6,2 %	markert fall, fra bygningen
Nord	0,4 %	tilnærmet flatt, fra bygningen

Terrengprofil — bratteste fall (Vest)



Veiledende prinsippskisse basert på offentlige terrengdata — ikke en oppmåling av de nærmeste meterne mot bygningen. Kilder: Kartverket DTM1 · OpenStreetMap-bidragsytere.

INNVENDIG

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 1

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

Etasjeskiller og gulv på grunn er fra byggeår, med unntak av deler av 1. etg der det er lagt nytt gulv i regi av borettslaget på et senere, ukjent tidspunkt. Dokumentasjon på dette arbeidet foreligger ikke utover selgers opplysning.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 1

Etasjeskiller forventes å primært være av tradisjonelt trebjelkelag. Ingen større skjevheter registrert ved visuell kontroll, og gulvene fremstår stabile uten merkbare rystelser ved gange.

Levetid: **51 %** • 41/80 år

INNVENDIG

Innvendige trapper

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Repostrapp av heltre fra byggeår, med håndløper montert på begge sider av trappeløpet. Dokumentasjon på senere utbedring eller oppgradering foreligger ikke.

Trapper – Samlet vurdering
TG 1

Repostrapp av heltre med åpne trinn, uten opptrinn. Håndløper er montert på begge sider av trappeløpet.

Levetid: **102 %** • 41/40 år

UTVENDIG

Fasade/yttervegger

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.

Yttervegger av stenderverk og kvelding. Kledningen ble skiftet samlet i perioden 2013–2014, ifølge selger samtidig med vinduene. Dokumentasjon fra utførende foreligger ikke fremlagt. Fasaden fremstår overordnet i god stand for alderen.

Yttervegg – Konstruksjon
TG 1

Yttervegger oppført i stenderverk. Konstruksjonen er ikke synlig bak kledningen og er vurdert visuelt utvendig. Det registreres ingen skjevheter, deformasjoner eller skråriss i fasadeflatene.

Levetid: **51 %** • 41/80 år

Yttervegg – Kledning
TG 2

Utvendig kledning av stående faspanel, malt, opplyst skiftet i perioden 2013–2014. Kledningen fremstår med jevnt malingslag uten synlige sprekker eller råteskader, og er montert utlektet med luftespalte bak. Ved nedre kant er det montert musebånd, men på enkelte partier er båndet ikke korrekt festet, med åpning inn i luftespalten. I forkant av bygget står beplantning i direkte kontakt med panelet. Om lag halvparten av kledningens forventede levetid er medgått, og tilstanden for øvrig er som forventet for alderen.

Årsak til forhøyet TG: Mangelfull innfesting av gnagesikring gir åpen adkomst inn i luftespalten bak kledningen. Beplantning inntil panelet holder på fuktighet og reduserer uttørkingen av overflaten, noe som over tid gir økt fuktbelastning på endeved og nedre panelbord.

Konsekvens: Gnagere kan komme inn i luftespalten og videre til isolasjon og konstruksjon bak kledningen. Vedvarende fuktbelastning der beplantningen ligger inntil, kan gi malingsskader og på sikt råte i nedre del av panelet.

Tiltak: Musebånd festes korrekt i hele lengden der det er løst. Beplantning holdes tilbake fra kledningen, slik at panelet står fritt.

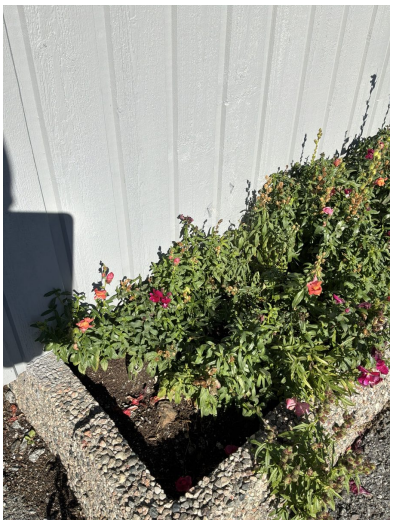
Levetid: **52 %** • 13/25 år



Bilde 2 · Yttervegger / fasade



Bilde 3 · Yttervegger / fasade



Bilde 4 · Yttervegger / fasade

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 1

Vinduer og terrassedører i rekkehuset ble skiftet av borettslaget i perioden 2013–2014, og anlegget fremstår med jevn alder på tvers av rom og etasjer. Dokumentasjon på selve utskiftingen foreligger som opplysning fra selger, mens FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæring fra utførende ikke er fremlagt. Systemet fremstår som en helhetlig oppgradering fra opprinnelig byggeår.

Vinduer
TG 1

Vinduer med trelags isolerglass og malt rammeverk i tre. Vinduene opplyses skiftet i 2013–2014 i regi av borettslaget. Normal funksjon ved befaring, og med cirka 13 års alder er under halvparten av forventet levetid medgått. Byggeårets isolasjonsstandard er dermed erstattet av vesentlig bedre glasskvalitet.

Levetid: **37 %** • 13/35 år

Dører og terrassedører
TG 1

To terrassedører med tilsvarende utførelse som vinduene, plassert i stue i 2.etg og på soverom i 1.etg. Dørene er av samme alder som vinduene og fremstår med normal bruksslitasje. Åpne- og lukkefunksjon fungerer, og tetningslister registreres intakte.

Levetid: **43 %** • 13/30 år

INNVENDIG

Takkonstruksjon/loft

TG 1

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

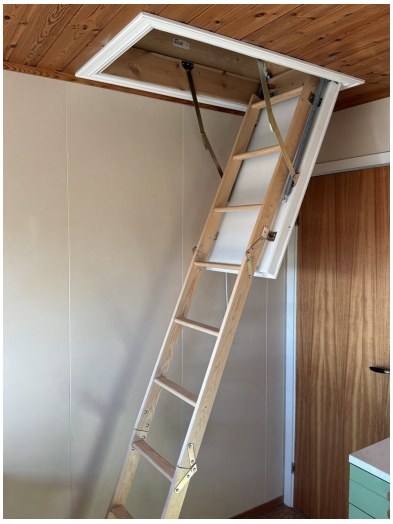
Takkonstruksjon oppført med fagverkstakstoler fra byggeår. Undertaket ble skiftet i 2021 og er nyere enn den bærende konstruksjonen for øvrig. Loftet nås via loftsluke på kjøkken, og er senere etterisolert med innblåst løsisolasjon. Nyere krav til lufttetthet med tett dampsperre (TEK17 § 13-3) var ikke gjeldende da takkonstruksjonen ble oppført, og manglende oppfyllelse av dette kravet utgjør derfor ikke et forskriftsmessig avvik. Dokumentasjon på utført etterisolering eller skifte av undertak er ikke fremlagt.

Konstruksjon
TG 1

Takkonstruksjon av prefabrikkerte fagverkstakstoler i heltre, besiktiget via loftsluke på kjøkken. Synlige takstoler fremstår tørre og uten skjevheter, råte eller tegn til angrep fra trespisende insekter. Undertak av rupanel fra 2021 er tørt og uten fuktskjolder eller svertesopp. Loftsbjelkelaget er etterisolert med innblåst løsisolasjon jevnt fordelt over loftsgulvet. Deler av konstruksjonen utenfor rekkevidde fra luken er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Levetid: **10 %** • 5/50 år

Lufting av takverk TG 1	Lufting av takkonstruksjonen er anlagt mot takutstikk. Undertaket fremstår tørt, og det er ikke registrert kondensskjolder eller svertesopp i de tilgjengelige delene. Isolasjonen ligger jevnt uten synlig oppfukting i øvre sjikt.
Innfelte installasjoner mot kald sone TG 1	Ventilasjonskanal i tekstilkanal er ført gjennom takkonstruksjonen og videre gjennom isolasjonen mot yttervegg. Det er ikke registrert fuktskjolder, kondens eller svertesopp i tilknytning til gjennomføringen. Innfelt belysning mot kald sone er ikke registrert fra loftssiden.



Bilde 5 · Takkonstruksjon/loft



Bilde 6 · Takkonstruksjon/loft



Bilde 7 · Takkonstruksjon/loft

UTVENDIG

Taktekke og beslag

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker taktekning, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.

Taktekket ble skiftet i regi av borettslaget i 2021, og hele takkonstruksjonen med tilhørende beslag, renner og undertak fremstår som ett samlet, nyere tiltak. Dokumentasjon i form av samsvarserklæring eller FDV fra utførende foreligger ikke, og opplysningen om renoveringsåret bygger på informasjon fra selger.

Gjelder alle 3 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

17 % ● 5/30 år

Taktekning/belegg TG 1	Saltak tekket med dobbelkrummet betongtakstein, ifølge eier lagt om i 2021 i regi av borettslaget. Kontrollert fra terrengnivå uten anmerkning — taksteinen fremstår hel, uten sprekker, forskyvninger eller mosegroing. Tekkingen har en alder på cirka 5 år, og kun en mindre del av forventet levetid er medgått.
Beslag og gjennomføringer TG 1	Sortmalt beslag mot vindu og vegg fremstår tett ved visuell kontroll, uten korrosjon eller deformasjoner. Under pipe og ildsted er det registrert avvik, og overgangen mellom pipe og takflate er et kjent lekkasjepunkt som følges opp der.
Nedløp og takrenner TG 1	Takrenner og nedløp av plastisert stål opplyses montert i 2021. Rennene fremstår intakte uten tæring, deformasjoner eller synlig variasjon i helning, kontrollert fra terrengnivå.
Undertak/ventilasjon TG 1	Undertak av rupanel besiktiget fra loft, antatt lagt samtidig med tekkingen. Undertaket fremstår tørt i de tilgjengelige delene, og det er anlagt luftespalter mot takutstikk som gir lufting av takkonstruksjonen.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 1	Snøfangere er montert på takflaten, og stigetrinn gir tilkomst til pipe for feiing. Innfestinger fremstår intakte ved visuell kontroll fra terrengnivå.



Bilde 8 · Taktekke og beslag

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 2

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

Balkongen er oppgitt bygget i 2013, som en del av borettslagets samlede fasaderehabilitering med skifte av vinduer og kledning i samme periode. Dokumentasjon fra utførende foreligger ikke ut over selgers opplysninger om tidspunkt.

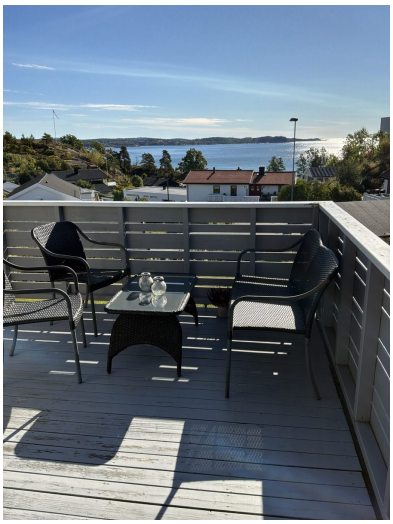
Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 2

Balkong på ca. 19 kvm utenfor stue i 2.etg med gulvdekke av terrassebord. Rekkverk av liggende bordganger måler 98 cm høyde. Ved rekkverksfestet er gjenget forankringsstål ført ned gjennom underliggende tettesjikt av asfaltpapp. Ingen synlig lekkasje registreres ved gjennomføringen, men tettesjiktet for øvrig har minimal kontrollmulighet under gulvbordene. Bærekonstruksjonen står på trestolper fundamentert med betongfundamenter til terreng, som fremstår intakte uten riss eller tegn til nedbøyning.

Årsak til forhøyet TG: Rekkverket er forankret med gjennomboring av det underliggende tettesjiktet fremfor feste utenfor tettesjiktet. Hver gjennomføring utgjør et svakhetspunkt i det vanntette sjiktet, der bevegelse i rekkverket og termisk arbeid over tid kan åpne tilslutningen rundt staget.

Konsekvens: Vann kan trenge ned gjennom festepunktene og videre inn i balkongkonstruksjonen og tilslutningen mot fasaden. Over tid kan dette gi råteskade i bjelkelaget og fuktskade i veggen bak balkongen. Sett opp mot alder er det ingen grunn til å forvente avvik pr nå.

Levetid: **65 %** • 13/20 år



Bilde 9 · Balkonger / terrasser — terrasse utsikt



Bilde 10 · Balkonger / terrasser — takbjelke



Bilde 11 · Balkonger / terrasser — fundamentering søyle

INNVENDIG

Dusjbad

TG 2

1. etasje

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

Dusjbadet ligger i 1. etasje og ble totalrenovert av fagpersoner i 2015 i regi av borettslaget, i forbindelse med skader utenfra etter ekstremværet Petra samme år. Himlingen er likevel fra opprinnelig byggeår og dermed vesentlig eldre enn de øvrige overflatene. Dokumentasjon for det vanntette sjiktet foreligger ikke - men selger opplyser at dette er lovet levert fra LABO, og bør således foreligge før salg.

Byggteknisk forskrift: Boliger bygget før kravet kan mangle vanntett membran på gulv og vegger, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Kravet («Membran på gulv og vegger») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Vegger og himling
TG 1

Vegger av glassfiberstrie påført maling som oppgis å være våtromsmaling, med keramiske fliser på vegg i dusjnisjen. Himlingen er av Takess-plater fra byggeår. Overflatene fremstår hele ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje etter renoveringen i 2015.

Levetid: **55 %** • 11/20 år (opplyst)

Gulv
TG 2

Gulv av vinylbelegg med oppkant mot vegg og dørterskel. Målt fall er 0,8° rundt sluket og ca. 0,6° ved dørterskel, mens senter av gulvet fremstår så godt som plant. Det plane partiet oppfyller ikke minstekravet til fall på 1:100 (0,573°) i dagens krav i TEK17 § 13-15. Belegget fremstår for øvrig helt, og gulvet er 11 år gammelt med om lag halvparten av forventet levetid medgått.

Årsak til forhøyet TG: Gulvoppbyggingen har ikke gjennomgående fall mot sluk, og det plane partiet midt på gulvet gir ingen effektiv avrenning fra denne delen av gulvflaten.

Konsekvens: Bruksvann kan bli stående midt på gulvet i stedet for å renne til sluk. Over tid gir dette økt fuktbelastning på belegget og på skjøter og oppkant, med risiko for at vann trenger inn i gulvkonstruksjonen og videre til etasjeskilleren.

Tiltak: Fallet lar seg ikke rette uten at belegget tas opp og gulvoppbyggingen bygges om med fall mot sluk. Utbedring må påregnes ved neste fornyelse av gulvet; i mellomtiden holdes vann tørket opp fra det plane partiet etter dusjing.

Levetid: **55 %** • 11/20 år (opplyst)

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vanntette sjikt, med oppkant mot vegg og dørterskel. Sluket er av plast, der selve slukkroppen fremstår eldre mens klemringen fremstår nyere. Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Belegget er lagt ved renoveringen i 2015 og er 11 år gammelt, med om lag halvparten av forventet levetid medgått. Dokumentasjon for utført membranarbeid foreligger ikke.

Levetid: **61 %** • 11/18 år (opplyst)

Vann- og avløpsledninger TG 1	Avløpsledninger av plast og trykkvannsrør av kobber, lagt ved renoveringen i 2015. God avrenning og tilfredsstillende vannmengde ved kontroll. Rørene er 11 år gamle, og kun en mindre del av forventet levetid er medgått. **Levetid:** **22 %** • 11/50 år (opplyst)
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon i form av to ventiler for naturlig avtrekk, én i yttervegg og én i himling. Mekanisk avtrekk er ikke montert. Tilluftspalte under dørblad er anlagt. **Årsak til forhøyet TG:** Naturlig avtrekk uten vifte gir luftskifte som varierer med temperatur og vindforhold, og fjerner ikke fuktbelastningen fra dusjing i tilstrekkelig grad. **Konsekvens:** Fuktig luft kan bli stående i rommet etter dusjing og gi kondens, muggvekst i fuger og hjørner og på sikt fuktpåkjenning på himlingsplater og tilstøtende overflater. **Tiltak:** Mekanisk avtrekk må påregnes montert innen få år, tilknyttet eksisterende avtrekkskanal i himling.
Utstyr og innredning TG 1	Rommet har servant med skapinnredning, toalett og dusj med løst forheng. Utstyret er fra renoveringen i 2015 og fungerer ved befaringen, med normal bruksslitasje for alderen. Ved dørterskel registreres noe slitasje og lakkavskalling på treterskel og dørkarm. Nytt blandebatteri i dusj i 2022. **Levetid:** **73 %** • 11/15 år (opplyst)
Innfelte installasjoner TG 1	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone er ikke registrert i rommet. Himling og yttervegg fremstår uten synlige gjennomføringer eller fuktmerker.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1	Hulltaking er ikke foretatt. Begge vegger i dusjen, samt vegg bak toalett og servantinnredning, er henholdsvis yttervegg og vegg mot nabo, og utgjør direkte våtsone der det ikke kan bores (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Alternativt fuktsøk er foretatt uten negative avvik.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon for det vanntette sjiktet foreligger ikke - men selger opplyser at dette er lovet levert fra LABO, og bør således foreligge før salg. Arbeidet opplyses utført av fagpersoner i 2015 i regi av borettslaget.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon for diffusjonstetting mot kald sone foreligger ikke. Utførelsen bak overflatene er ikke verifisert, da konstruksjonen ikke er åpnet.*



Bilde 12 · Dusjbad



Bilde 13 · Dusjbad



Bilde 14 · Dusjbad

INNVENDIG

Vaskerom

TG 3

1. etasje

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

Vaskerom fra byggeår, uten senere renovering. Overflater og installasjoner fremstår som opprinnelig anlegg med tilhørende slitasjegrad. Det foreligger ingen dokumentasjon i form av FDV, samsvarserklæring eller annen skriftlig bekreftelse på utført arbeid - dette er ei heller å forvente etter medgåtte tid.

Vegger og himling
TG 2

Vegger kledd med tapet av ukjent type — det er ikke fremlagt opplysninger om produktet er godkjent for våtromsbruk. Himling av Takess-plater. Overflatene er fra oppføringsåret og forventet levetid er passert. Vurderingen bygger på visuell kontroll; det er ikke registrert svelling i tapetflatene.
Årsak til forhøyet TG: Tapet med udokumentert våtromsegenskap i rom med vannbelastning gir usikker fuktbestandighet i veggflaten. Overflatene har vært eksponert for bruksfukt gjennom hele sin levetid uten fornyelse.
Konsekvens: Fukt kan trekke inn i veggen bak tapetet og over tid gi oppbløting og misfarging av platekledningen. Fornyelse av veggoverflatene må påregnes.
Tiltak: Veggkledningens egnethet i våtsone avklares mot produktdokumentasjon. Utskifting til dokumentert våtromsbestandig overflate må påregnes ved neste vedlikehold.
Levetid: **50 %** • 10/20 år

Gulv
TG 3

Gulv med vinylbelegg fra byggeår. Belegget har oppkant mot vegg, men det er ikke utført oppkant ved dørterskelen. Ved terskelen registreres avflassing og fuktpreget misfarging i nedre del av karm og list. Støpt fall er ca. 1,2° fra dørterskel til sluk og tilfredsstiller kravet i dagens krav i TEK17 § 13-15 (1:100 = 0,573°). Vinylbelegget fungerer som rommets vanntette sjikt, men forventet levetid er medgått.
Årsak til forhøyet TG: Manglende oppbrett av belegget mot dørkarmen gir en utett overgang i gulvets ytterkant. Forenlig med at bruksvann har fått tilgang til treverket ved terskelen. Belegget har passert forventet levetid som vanntett sjikt.
Konsekvens: Vann kan trenge inn i gulvkonstruksjonen ved dørterskelen og over tid gi råteskade i underliggende treverk. Lekkasjevann kan også renne ut av rommet og inn i tilstøtende gulv.
Tiltak: Belegget må påregnes ført opp i tett oppkant mot dørkarm og terskel. Omfanget avklares når belegget tas opp i terskelsonen; fuktskadet karm og list skiftes samtidig.
Kostnadsanslag: 0 – 20 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**
Levetid: **50 %** • 10/20 år

Sluk, membran og tettesjikt
TG 3

Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vannmembran og er fra byggeår. Sluk av plast med belegget korrekt montert under slukets klemring. Klemringens skruer er rustne. Ved dørterskelen mangler oppkant av det vanntette sjiktet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført tettesjikt. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1 er passert.
Årsak til forhøyet TG: Vinylbelegg som vanntett sjikt har passert forventet levetid, og manglende oppkant ved terskel gir en utett avslutning av tettesjiktet. Fravær av dokumentasjon gjør at utførelsen ikke kan ettergås.
Konsekvens: Ved svikt i tettesjiktet kan vann trenge ned i gulvkonstruksjonen uten at det blir synlig, og over tid gi råteskade i bjelkelaget. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.
Tiltak: Tettesjiktet må påregnes utbedret i terskelsonen med oppkant over topp slukrist, tettet mot terskelen. Klemringens skruer skiftes ved samme anledning.
Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**
Levetid: **40 %** • 10/25 år

Vann- og avløpsledninger
TG 2

Avløpsledninger av plast og trykkvannsrør av kobber, begge fra byggeåret. Rørene er kontrollert visuelt uten registrerte lekkasjesymptomer. Med en alder på cirka 41 år er store deler av forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 medgått. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring drevet av vannkvaliteten, og små hull kan oppstå uten synlig forvarsel. Rørenes alder gir begrenset forventet restlevetid.
Konsekvens: Lekkasje kan oppstå skjult i vegg eller gulv og gi fuktskade på omliggende konstruksjoner før den oppdages. Utskifting må påregnes innenfor et begrenset tidsperspektiv.
Tiltak: Utskifting av vann- og avløpsledninger må påregnes innen få år.
Levetid: **20 %** • 10/50 år

Ventilasjon TG 2	Ventilasjon i form av ventil med naturlig avtrekk i himling. Tilluft via spalte under dørblad. Det er ikke montert mekanisk avtrekk i rommet. **Årsak til forhøyet TG:** Oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk gir liten og værstyrt luftutskifting, og fuktig luft fra vask og tørking blir stående lenge i rommet. **Konsekvens:** Vedvarende høy luftfuktighet kan gi muggvekst i hjørner, fuger og på tapetflater, samt kondens på kalde flater over tid. **Tiltak:** Mekanisk avtrekk må påregnes montert ved neste vedlikehold; tilluftspalten holdes åpen i mellomtiden.
Utstyr og innredning TG 2	Rommet har vaskekum, toalett og opplegg for vaskemaskin. Utstyret er fra ca 2000, og forventet levetid er passert. Ved befaringen ble det ikke registrert sprekker eller lekkasje fra utstyret. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Sanitærutstyr og tilkoblinger fra byggeåret har medgått forventet levetid, og pakninger og koblinger blir sprø med alderen. **Konsekvens:** Lekkasje fra kobling eller utstyr kan oppstå og gi vannsøl på gulv. Utskifting må påregnes. **Tiltak:** Utskifting av sanitærutstyr må påregnes ved neste vedlikehold. **Levetid:** **173 %** • 26/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Det er ikke registrert innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone i rommet ved visuell kontroll.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking er ikke utført. Fuktmåling er begrenset til overflatemåling — gir indikasjon på overflatesjikt men ikke direkte informasjon om konstruksjonen bak.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntett sjikt for rommet — verken samsvarserklæring, FDV eller annen skriftlig bekreftelse. Utførelsen kan derfor ikke ettergås, noe som er hensyntatt i vurderingen av tettesjiktet.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Det er ikke fremlagt dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone.*



Bilde 15 · Vaskerom



Bilde 16 · Vaskerom



Bilde 17 · Vaskerom

INNVENDIG

Kjøkken

TG 2

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

Kjøkken i opprinnelig stand fra byggeår, uten dokumenterte oppgraderinger. Innredning, overflater og installasjoner er gjennomgående av samme alder, og kjøkkenet fremstår som et helhetlig, ikke-oppgradert kjøkken med grei brukstilstand for sin alder.

Dokumentasjon som FDV eller samsvarserklæringer foreligger ikke. Kjøkkenet ble oppført under Byggeforskrift 1969, og det er ikke konstatert avvik mot datidens regelverk. Krav til komfyrvakt kom først med TEK10 § 13-3 og gjelder ikke som forskriftskrav for dette kjøkkenet, men delen er ikke registrert montert og representerer et nyere sikkerhetstiltak utover opprinnelige krav.

Overflater – Vegger og himling
TG 2

Vegger av malte plater med malingsavflassing og stedvis eksponert sponkjerne. Himling av trepanel uten registrerte avvik. Overflatene er fra byggeår og forventet levetid er passert.
Årsak til forhøyet TG: Malingssjiktet er nedslitt etter lang brukstid, og der det har flasset av ligger sponplatekjernen udekket. Uten intakt overflatebehandling tar sponplaten lettere opp fuktighet fra romluft og søl.
Konsekvens: Bare partier av sponplate kan hovne opp og bli ujevne, særlig i soner nær vask og komfyr. Videre forfall gir behov for utskifting av platekledningen fremfor enkel oppmaling.
Tiltak: Løs maling fjernes og eksponerte flater males på nytt ved neste vedlikehold.

Overflater – Gulv
TG 2

Gulv av vinylbelegg fra oppføringsåret. Belegget fremstår i brukbar stand ved visuell kontroll, men forventet levetid er passert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Vinylbelegg mykner og slites gjennom over tid, og skjøter mister etter hvert tettheten. Belegget har vært i bruk vesentlig lenger enn forventet levetid.
Konsekvens: Søl kan trenge ned gjennom slitte skjøter og over tid gi fuktbelastning i gulvkonstruksjonen. Utskifting av belegget må påregnes.
Tiltak: Utskifting av gulvbelegget må påregnes ved neste vedlikehold; skjøtene holdes tette i mellomtiden.

Ventilasjon
TG 2

Ventilator over kokesone med avkast til det fri over tak. Viften er fra oppføringsåret og forventet levetid er passert. Komfyrvakt er ikke registrert montert.
Årsak til forhøyet TG: Vifteenhet og kanalføring har vært i drift langt utover forventet levetid, og avtrekkskapasiteten reduseres av fettavsetning i vifte og kanal over tid.
Konsekvens: Redusert avtrekk gir matos og fuktig luft i tilstøtende rom, og fettavsetning i kanalen øker brannbelastningen.
Tiltak: Vifte og kanal rengjøres for fettavsetning. Utskifting av ventilatoren må påregnes innen få år, og montering av komfyrvakt bør påregnes.

Vann-/avløp
TG 2

Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør med vannlås av plast under kum. Rørene fremstår uten synlig lekkasje eller korrosjon ved besiktigelse av åpnet benkeskap. Installasjonene er fra byggeår og forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er passert. Lekkasjestopper er ikke montert.
Årsak til forhøyet TG: Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring, der vannkvaliteten gradvis danner nålstikk-hull. Sammenføyninger og vannlås mister tetthet med alderen.
Konsekvens: En lekkasje under benken kan pågå skjult i benkeskapet og gi svelling i skrog og fuktskade i gulvkonstruksjonen under. Kjøkkenet har ikke sluk, slik at vann sprer seg videre til tilstøtende rom.
Tiltak: Eldste vannrør under kum må påregnes skiftet innen få år. Montering av lekkasjestopper og drypptett underlag under kum bør påregnes.

Innredning og utstyr
TG 2

Innredning fra oppføringsåret med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon. Stedvis registreres mindre avskalling i folien med svelling i sponkjernen. Hvitevarene er frittstående. Brukstilstanden fremstår gjennomgående grei for alderen, men forventet levetid er passert.
Årsak til forhøyet TG: Der folien har sluppet, står sponplatekjernen udekket og tar opp fuktighet fra søl og damp. Sponplate sveller permanent ved fuktopptak, og skadene lar seg ikke reversere.
Konsekvens: Svellingen brer seg videre i platene rundt de skadde partiene, særlig ved kum og komfyr. Utskifting av innredningen må påregnes fremfor delvis reparasjon.
Tiltak: .

Levetid: **164 %** • 41/25 år



Bilde 18 · Kjøkken



Bilde 19 · Kjøkken

INNVENDIG

Overflater innvendig

TG 1

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

Innvendige overflater i tilgjengelige oppholdsrom er kontrollert samlet, med gulv, vegger og himling vurdert som helhet. Overflatene bærer preg av etappevis oppussing gjennom boligens levetid, slik at standarden varierer noe mellom rom med eldre og nyere flater.
Samlet sett fremstår overflatene i en jevnt over tilfredsstillende brukstilstand.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

205 % ● **41/20 år**

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater og himling av trepanel. Flatene fremstår jevne og tørre med normal aldersslitasje ved visuell kontroll. Overflatene er oppusset etappevis, slik at enkelte rom har eldre flater og andre nyere. Flater bak møbler, innredning og lagrede gjenstander er ikke kontrollert.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av laminat og vinylbelegg. Belegget fremstår hele og plane ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje i gangsoner. Deler av gulvet i 1.etg lagt om i 2015, mens øvrige gulvflater er av eldre dato. Flater under møbler og fast innredning er ikke kontrollert.

INNVENDIG

Skadedyr

TG 1

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

Det er ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Bygget er fra byggeår, og trekonstruksjoner og eventuelle grunnmurskontaktpunkter er visuelt kontrollert i tilgjengelige areal.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
TG 1

Tilgjengelige trekonstruksjoner er visuelt inspisert for tegn til skadedyr, herunder flygehull, boremel, gnagespon og mauraktivitet. Overflatene fremstår intakte og uten registrerte spor ved befaringen. Selger har ikke opplyst om kjente skadedyrforekomster. Bygningen har en alder på rundt 41 år, og skjulte angrep i utilgjengelige konstruksjoner kan ikke utelukkes.

INNVENDIG

Pipe og ildsted

TG 2

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

Fyringsanlegget består av vedovn av typen Jøtul 100 tilknyttet teglstenspipe med pusset overflate. Iht. feierrapport ble ildstedet installert og kontrollert i 2005, med feiehyppighet fastsatt til hvert annet år og adkomst for feier fra tak. Senere tilsynsdokumentasjon foreligger ikke.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 2

Pusset og malt pipestokk med sotluke i pipevangen i 1.etg. Sprekk registrert i pusslaget rundt sotluken, samt mindre avskalling i puss på vegg bak ildstedet. Frittstående vedovn av støpejern med glassdør står på ildfast gulvplate over gulvbelegg, uten synlige skader på ovn eller overgang mot pipe. Iht. fremlagt feierrapport ble anlegget kontrollert i 2005 uten registrerte feil eller mangler, med feiehyppighet hvert annet år og adkomst for feier fra tak. Nyere tilsynsdokumentasjon foreligger ikke. Pipeløpet er ikke kontrollert innvendig, og skorsteinen over tak er ikke besiktiget i sin helhet.

Årsak til forhøyet TG: Sprekkdannelsen i pusslaget rundt sotluken er forenlig med bevegelse i overgangen mellom luke og murverk kombinert med aldersbetinget svekkelse av pussen. Manglende tilsynsdokumentasjon nyere enn fem år gjør at pipeløpets tetthet ikke kan vurderes ut over det visuelt tilgjengelige.

Konsekvens: Dersom sprekken utvikler seg, kan overgangen ved sotluken bli utett slik at røykgass og sot slipper ut i rommet. Røykgass inneholder karbonmonoksid, som ikke kan luktes eller sees, og utettheter i pipa gir også økt brannrisiko.

Tiltak: Sprekk i puss rundt sotluke utbedres og overgangen tettes innen få år. Tilsyn og feiing bestilles fra brannforebyggende enhet, slik at pipeløpets tetthet blir vurdert.

Levetid: **137 %** • 41/30 år



Bilde 20 · Ildsteder og skorsteiner



Bilde 21 · Ildsteder og skorsteiner

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 2

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

Ventilasjonsløsningen er fra byggeår og består av naturlig avtrekk, uten senere oppgraderinger til mekaniske eller balanserte anlegg. Dokumentasjon som FDV-dokumentasjon eller service-/tilsynsrapporter foreligger ikke. Anlegget fremstår som opprinnelig i sin helhet, uten spor av delvis fornyelse.

Byggteknisk forskrift: Eldre boliger har som regel naturlig avtrekk eller enkel mekanisk avtrekksvifte. Varmegjenvinning av ventilasjonsluft (minst 70 % virkningsgrad) kom inn som energitiltak og innebærer i praksis balansert ventilasjon. Kravet («Balansert ventilasjon med varmegjenvinning») ble innført med TEK07 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Tilluft og luftskifte
TG 2

Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og opplufting gjennom vinduer, supplert med avtrekksventilator over kokesone på kjøkkenet. Løsningen er fra byggeåret og forventet levetid for ventilasjonsinstallasjoner er passert. Naturlig ventilasjon var akseptert løsning etter byggeforskriften som gjaldt ved oppføring, men gir vesentlig lavere luftskifte enn dagens krav i TEK17 § 13-2. Under våtrom og kjøkken er det registrert avvik knyttet til avtrekk, noe som indikerer at luftskiftet i boligen samlet er mangelfullt.
Årsak til forhøyet TG: Luftskiftet drives av termisk oppdrift og vindtrykk alene. I vindstille perioder og i den varme årstiden blir drivkreftene små, og tilført friskluft blir utilstrekkelig i forhold til fuktproduksjonen fra dusjing, matlaging og beboelse.
Konsekvens: For lavt luftskifte gir høy luftfuktighet inne, med kondens på kalde flater som vinduer og ytterveggshjørner. Over tid kan dette gi muggvekst og fuktskader på innvendige overflater, og redusert luftkvalitet i oppholdsrommene.
Tiltak: Ventilasjonsløsningen må påregnes oppgradert innen få år, med tilførsel av friskluft til oppholdsrom og overstrømning mot rom med avtrekk. Ventiler holdes åpne og rengjøres i mellomtiden.

TEKNISK ANLEGG

VVS

TG 2

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

Anlegget fremstår som en kombinasjon av opprinnelige rørføringer og senere skiftet varmtvannsbereder, uten tegn til gjennomgående renovering av systemet

VVS-anlegget omfatter innvendige trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår, samt tilhørende utvendige stikkledninger i grunnen. Varmtvannsbereder på 120 liter er ettermontert i underskap på kjøkken, med en alder som avviker fra rørsystemet for øvrig.

Dokumentasjon i form av FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæring for VVS-installasjonene er ikke fremlagt.

VVS-installasjonen er fra byggeår 1985 og oppfylte forskriftene som gjaldt på byggetidspunktet. Krav til vanninstallasjoner slik det nå fremgår av TEK17 § 15-5, blant annet knyttet til sikring mot tilbakestrømning og fuktføler på innebygde installasjoner, er kommet til i senere regelverk og representerer ikke et forskriftsbrudd for et anlegg fra byggeår.

Vannledninger
TG 2

Innvendige trykkvannsrør av kobber i opprinnelig stand fra byggeår, med en alder på rundt 41 år. Hovedstoppekran av kobber er tilgjengelig og synlig i rørsjakt i bod i 1.etg, der veggplaten ikke er ført helt ned. Ved de synlige rørføringene registreres verken dryppmerker eller misfarging. Rør i vegg og gulv er ikke tilgjengelige for kontroll. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er passert.
Årsak til forhøyet TG: Kobberrør tæres innenfra ved groptæring, en lokal korrosjon styrt av vannkvalitet og vannhastighet, som ikke er synlig utenpå røret. Rørene ligger uten varerør direkte i konstruksjonen, slik at en lekkasje ikke ledes ut i et kontrollert punkt.
Konsekvens: En lekkasje fra rør inne i vegg eller gulv kan pågå lenge før den blir synlig, og kan gi fuktskade i vegg- og gulvkonstruksjonen. Sannsynligheten for lekkasje øker for hvert år rørene er i drift ut over forventet levetid.
Tiltak: Utskifting av trykkvannsrørene må påregnes innen få år. I mellomtiden kan lekkasjestopper med automatisk avstenging monteres på tilførselen.

Levetid: **137 %** • 41/30 år

Avløpsledninger
TG 2

Innvendige avløpsrør av plast fra byggeår, med en alder på anslagsvis 41 år. Stakeluke er synlig og tilgjengelig i samme rørsjakt som hovedstoppekran i bod i 1.etg. Ved de synlige rørføringene registreres ingen lekkasjespor. Under våtrom er det registrert kloakklukt, forenlig med utetthet i en tilslutning eller uttørket vannlås. Vurderingen er for øvrig aldersbasert, ikke basert på påvist avvik ved de synlige rørene.
Årsak til forhøyet TG: Skjøter og pakninger i eldre plastavløp tørker ut og mister elastisitet over tid, slik at tettheten i overgangene reduseres. Registrert lukt i våtrom er forenlig med utetthet i en tilslutning eller vannlås uten vannspeil.
Konsekvens: Utette skjøter kan gi lekkasje og luktspredning inn i tilstøtende konstruksjoner, med fuktskade i gulv og vegg som følge. Skjulte rørføringer gjør at slike lekkasjer først oppdages når skaden har fått utvikle seg.
Tiltak: Vannlås og avløpstilslutninger under våtrom kontrolleres og tettes. Utskifting av eldste avløpsrør må påregnes ved neste større vedlikehold.

Levetid: **137 %** • 41/30 år

Varmtvannsbereder/ varmesentral
TG 2

Varmtvannsbereder på 120 liter, iht. typeskilt produsert i uke 51 2004 og dermed anslagsvis 22 år gammel. Berederen er montert i underskap på kjøkkenet, i et rom uten sluk. Overtrykksventilen er ført i rør til avløp. Forventet levetid iht. NS 3600 punkt C.8 er i stor grad medgått.
Årsak til forhøyet TG: Brorparten av forventet levetid medgått.
Konsekvens: Levetid medgått - påregn utskiftning. Ved lekkasje fra berederen vil vannet renne ut i kjøkkeninnredning og gulvkonstruksjon uten å bli fanget opp, og kan gi omfattende fuktskade før det oppdages.
Tiltak: Utskifting av berederen må påregnes innen få år. Lekkasjestopper med automatisk avstenging monteres i kjøkkenet.

Levetid: **63 %** • 22/35 år

Vannledninger (utvendig) TG 2	Utvendige stikkledninger for forbruksvann antas fra byggeår, med en alder på cirka 41 år. Materiale er ikke verifisert, og utvendig stengeventil er ikke påvist ved befaringen. Ledningene ligger i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Stikkledninger fra denne perioden har nådd forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5, og materialet lar seg ikke fastslå uten graving eller rørinspeksjon. Uten påvist stengeventil kan tilførselen ikke stenges utenfor bygget. **Konsekvens:** Lekkasje på ledning i grunnen kan gi vanntap og utvasking av masser rundt fundamentet. Uten kjent utvendig stengeventil blir avstengning ved brudd mer omfattende. **Tiltak:** Utvendig stengeventil lokaliseres og gjøres tilgjengelig. Utskifting av stikkledningen må påregnes innen få år. **Levetid:** **102 %** • 41/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 2	Utvendige avløpsledninger antas fra byggeår, med en alder på anslagsvis 41 år. Materiale er ikke verifisert, og utvendig stakekum eller stakepunkt på stikkledningen er ikke påvist. Ledningene ligger i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Treg avrenning er ikke registrert ved befaringen. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Ukjent materiale og alder ved forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 gir begrenset gjenværende brukstid. Uten stakepunkt på stikkledningen finnes ikke tilkomst for spyling og staking. **Konsekvens:** Tilstopping eller brudd på ledning i grunnen kan gi tilbakeslag av avløpsvann inn i boligen. Uten stakepunkt blir utbedring mer omfattende fordi tilkomst må etableres først. **Tiltak:** Stakepunkt på stikkledningen etableres. Rørinspeksjon av ledningen i grunnen utføres for å avklare materiale og innvendig tilstand innen få år. **Levetid:** **102 %** • 41/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 22 · VVS



Bilde 23 · VVS

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggeår, med sikringsskap i metallkabinett montert på vegg i soverom i 1.etg. Skapet har tre rader porselens skrusikringer og hovedsikring på 63 A, fordelt på åtte kurser: hovedsikring, teknisk/varmtvannstank, vaskemaskin, fordeling til v-rom/boder/bad, soverom 1.etg, kjøkken/stue, sov/stue 2.etg og varmekabler i bad. Kursfortegnelsen er håndskrevet på NEBB-skjema festet på skapdøren. Jordfeilbryter og overspenningsvern er ikke synlig i skapet, og kablingen fremstår som original uten oppgradering til automatsikringer. En selvinnmeldende, digital strømmengdemåler er montert i skapet, med tilhørende samsvarserklæring fra Eltel Networks AS som kun dekker installasjonen av måleren.

Det foreligger flere dokumenter på utført kontroll og vedlikehold av anlegget. Periodisk sikkerhetskontroll ble utført av Det Lokale Eltilsyn (Skagerak Nett AS) i 2008, uten registrerte avvik. El-sjekk ble senere utført av Bruvida 12.10.2022, hvor alle kontrollpunkter for sikringsskap, installasjon og sikkerhet ble godkjent uten avvik. Nyest er et servicearbeid utført av Reis Elektro AS 31.08.2026, gjeldende bytte av lampe etter norm NEK 400:2022. rbeidet er dokumentert med samsvarserklæring og godkjent ved sluttkontroll samme dato.

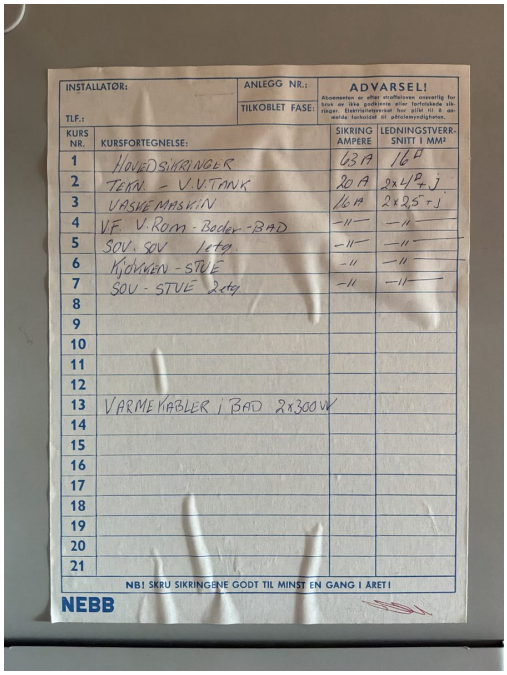
Samsvarserklæring for det elektriske anlegget for øvrig — utover måler og lampebytte — er ikke fremlagt under befaring. Anlegget bærer for øvrig preg av opprinnelig utførelse fra byggeår, med skrusikringer og uten jordfeilvern eller overspenningsvern, noe som ligger under dagens nivå for personbeskyttelse.

I henhold til NS 3600 (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-18) skal det ved registrerte avvik på elektrisk anlegg gis anbefaling om kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Dette er en standardisert anbefaling som følger av regelverket, og innebærer ikke i seg selv at takstmannen har vurdert avviket som alvorlig.

Det elektriske anlegget er kun besiktiget visuelt uten inngrep eller elektrisk måling; en teknisk kontroll av anlegget er ikke utført.



Bilde 24 · Elektrisk anlegg



Bilde 25 · Elektrisk anlegg

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler er montert i boligen. Antall, type og seriekobling er ikke nærmere registrert ved befaringen. Gjeldende krav er minst én røykvarsler per etasje, hørbar på soverom med lukket dør.*
Slokkeutstyr	*Håndslokker av typen skumapparat med 6 liter slokkemiddel står løst på gulv i entré uten veggfeste. Manometer viser nål i grønt felt, og serviceetikett angir neste 5-års service. Manglende veggfeste gir redusert tilgjengelighet og risiko for velting.*
Rømningsveier	*Rømning fra boligen skjer via vinduer og dører. Rømningsveiene fremstår frie og tilgjengelige ved befaringen.*
Brannceller og brannskille	*Brannskille mot naboenhet er ikke vurdert ved befaringen. Krav til utførelse forelå per byggeår. Under Ventilasjon er det registrert kanalføring gjennom brannskillende konstruksjon uten synlig brannspjeld eller branntetting, og under VVS er det registrert at fyrrommet fremstår uten branncellebegrensende utførelse. Det foreligger ikke dokumentasjon som verifiserer utførelsen av brannskillene.*

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

Rekkverk og håndløper	*Rekkverk på veranda med liggende bordganger i tre, målt til 98 cm. Høyden tilfredsstiller ikke kravet på 1,0 m for balkong ved fallhøyde over 0,5 m. Heving av rekkverket må påregnes om kravet skal tilfredsstilles.*
Andre HMS-avvik	*Det er ikke registrert ytterligere HMS-avvik ved visuell kontroll utover rekkverkshøyden beskrevet over.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsikring mot grunnen er ikke anlagt. Det var ikke krav til radonsperre i grunn på byggetidspunktet, og konstruksjonen mot grunn er derfor uten tett sjikt mot radonholdig jordluft.
Radonmåling er ikke fremlagt, og radonnivået i boligen er dermed ukjent. Det er ikke krav til radonmåling i eierbenyttet bolig.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonmåling utføres i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³ og grenseverdien 200 Bq/m³, jf. strålevernforskriften § 6. Sporfilmmåling over minimum to måneder i fyringssesongen anbefales for å fastslå årsmiddelverdien.

Radon aktsomhet: *Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Fagstoff

Generell byggfaglig bakgrunn for kontrollpunktene i rapporten. Tekstene beskriver hva som er vanlig for bygningsdelene og materialene, og er ikke en vurdering av denne konkrete boligen — de konkrete funnene står under hvert kontrollpunkt.

FAGSTOFF

Hvorfor fukt trekkes oppover i grunnmuren

Betong, lettklinker og pusset murverk er porøse materialer med et fint nettverk av kapillærer. Når grunnmuren står i kontakt med fuktig jord, suger disse porene vann oppover på samme måte som en veke — uavhengig av om drenering rundt bygget fungerer, siden fundamentsålen ofte ligger dypere enn selve drensrøret. Fukttransporten er kontinuerlig, men usynlig innvendig helt til den viser seg som hvite saltutslag (efflorescens) eller mørke fuktmerker nederst på veggen. Et kapillærbrytende sjikt i muren eller under gulvet stopper transporten; mangler det, vil fukten alltid finne veien oppover.

Kilde: SINTEF Byggforsk: Utbedring av fuktskadede kjelleryttervegger. Delrapport 1 – Litteraturundersøkelse og generelle anbefalinger (SINTEF Prosjektrapport 83) (2011)

FAGSTOFF

Slik fungerer drenering

Drenering er et system av perforerte rør lagt langs grunnmurens fot, omgitt av drenerende masser som singel og pukk. Rørene samler grunnvann og regnvann som ellers ville presset mot muren, og leder det bort til drenskum med sandfang, terreng eller kommunalt overvannsnett. Uten fungerende drenering stiger vannspeilet langs muren, og fukt trekkes inn i konstruksjonen gjennom kapillærsug — synlig som saltutslag eller mørke fuktmerker nederst på kjellerveggen. Drensrør av plast har normalt lang teknisk levetid, men kan gå tett av rot, jord eller jernutfelling lenge før den tid. Selve drensrøret ligger nedgravd langs fundamentet, så tilstanden lar seg ikke vurdere direkte ved en befaring — det er tegnene inne i kjelleren og fallet på terrenget ute som forteller om systemet fortsatt fungerer.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 514.221 Fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen (2020)

FAGSTOFF

Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

Et etasjeskille av tre fører vekten av mennesker og innbo ned dit bjelkene hviler mot yttervegg eller grunnmur, og nettopp i dette opplegget er bjelkelaget mest utsatt — der møter trevirket en kald og tidvis fuktig konstruksjon, og råte i selve bjelkeenden svekker bæreevnen mest. Et gulv som fjærer, oppleves gjerne som utrygt, men skyldes som regel slanke bjelker eller store spenn og er et komfortspørsmål mer enn et faresignal — selv om svikt i sjeldne tilfeller kan skjule overbelastning eller fuktskade. Trinnlyd mellom etasjene er vanlig i eldre trebjelkelag. Bjelkelaget ligger skjult over himling og under gulv, slik at opplegget unndrar seg direkte visuell vurdering.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 522.351 Trebjelkelag. Dimensjonering og utførelse

FAGSTOFF

Trappen som ble til før dagens sikkerhetskrav

En trapp vurderes ikke bare på utseendet, men på stigningsforholdet mellom opptrinn og inntrinn, fri bredde og fri høyde, og på om håndløperen gir sikkert grep hele veien. En innarbeidet tommelfingerregel er trappeformelen — 2 opptrinn pluss 1 inntrinn bør bli tilnærmet 620 mm — mens TEK17 stiller krav til blant annet inntrinnsdybde, stigning og håndløper. Mange eldre trapper er bygget før dagens krav og er derfor brattere og uten en del sikkerhetsdetaljer. Slitasje og innfesting i trinn og vanger svekkes dessuten gradvis, og siden mye av festet ligger skjult under trinn eller bak kledning, lar tilstanden seg ikke alltid fullt ut avdekke ved en visuell befaring.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 12-14. Trapp (TEK17) (2017)

FAGSTOFF

Slik beskytter luftespalten fasaden mot slagregn

Slagregn er nedbør som vinden driver skrått inn mot veggen, og gir en større fuktbelastning på fasaden enn regn som bare faller rett ned. Moderne kledning løses derfor med totrinnstetting: ytterkledningen tar av det meste av vannet, mens en luftespalte bak kledningen drenerer og tørker ut det som likevel kommer gjennom, før det når vindsperre og bærende konstruksjon. Luftespalten er avhengig av åpninger øverst og nederst på veggen for å fungere. Sprekker i kledning eller puss, eller tette luftespalter, kan la vann trenge inn til trevirket bak og gi råte som utvikler seg skjult, ofte uten synlige tegn på utsiden før skaden har fått stå en tid.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 542.003 Totrinnstetning mot slagregn på fasader. Luftede kledninger og fuger (2013)

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

Kondens på glasset er en avlesning av samspillet mellom inneklima, tetting og rutas isolasjonsevne: eldre ruter med svak isolasjonsevne får kald glassflate der fukt lett slår seg ned innvendig, mens nyere og bedre isolerte ruter holder overflaten varmere. Drev og tetningslister styrer trekk og lufttilgang, og former dermed kondensbildet. Selve trevirket er mest utsatt nederst — i bunnstykket, karmens underkant og i overgangen mot vegg — der vann samler seg og gjerne trekker inn bak foringer og listverk. Fordi råte her utvikler seg innenfra og bak dekkende bord, kan deler av en slik skade ligge skjult uten å la seg avdekke ved en visuell befaring.

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer

FAGSTOFF

Hvorfor nedfelte spotlights i taket kan gi fuktskader på loftet

Et kaldt loft er skilt fra den oppvarmede boligen med en dampsperre som skal hindre fuktig inneluft i å trekke opp i den kalde loftskonstruksjonen. Nedfelte spotlights monteres ofte ved å kutte hull i denne dampsperren, og hvert hull som ikke er tettet skikkelig er et brudd hvor varm, fuktig luft kan sive gjennom. På det kalde loftet møter luften kalde flater og kondenserer til dugg eller rim, som over tid kan gi fuktskader og muggvekst i takkonstruksjonen. Riktig montering krever en tett innbygningsboks som klemmes eller limes mot dampsperren, ikke bare et hull med lampen stukket gjennom. Skadene utvikler seg inne i takkonstruksjonen på et kaldloft som ofte bare er delvis tilgjengelig, og er derfor vanskelige å oppdage tidlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 543.615 Montering av innfelte downlight i himlinger (2011)

FAGSTOFF

Hvorfor taket har to tette sjikt

Et skrått tre-tak bygges normalt opp med to uavhengige tettesjikt: selve tekkingen ytterst, som skal stå imot regn og snø, og et undertak innenfor som fanger opp vann som likevel finner veien gjennom skjøter og gjennomføringer. Konstruksjonen skal ha en luftespalte som ventilerer bort fukt — avhengig av undertakstype ligger den rett under tekkingen eller under undertaket, mot vindsperra. Luftingen frakter bort fuktighet innenfra og hindrer at snø smelter av varme nedenfra og fryser til is nederst på taket — en isdemning som kan presse smeltevann inn under tekkingen. Utettheter i undertaket rundt pipe og andre gjennomføringer er typiske svake punkter i konstruksjonen. Undertaket ligger skjult under tekkingen, og en begynnende lekkasje kan pågå en tid før den viser seg som fuktmerker på loftet eller i himlingen under.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 525.101 Skrå, luftede tretak med isolerte takflater (2021)

FAGSTOFF

Balkongens svakeste punkt: overgangen mot fasaden

Overgangen der en balkong eller terrasse møter yttervegg og dørterskel er et av de mest utsatte punktene i en bygning. Stedet utsettes for slagregn og bevegelser fra temperatursvingninger, og skal ofte være tilnærmet trinnfritt av hensyn til tilgjengelighet — noe som gjør vanntetting vanskeligere enn ved en høy terskel. Riktig utførelse krever fall bort fra fasaden, et fungerende membranoppbrett ved terskelen og beslag som leder vann utover. Svikter denne detaljen, siger vann inn bak kledningen eller ned i konstruksjonen under, ofte lenge før skaden blir synlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 523.733 Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke (2019)

FAGSTOFF

Vanntett sjikt og hvorfor takstmannen borer hull

Et våtrom er avhengig av et sammenhengende vanntett sjikt — en membran av smurt eller banelagt materiale — under flisene på gulv og vegg. Membranen tar opp bevegelser og hindrer at dusjvann trenger inn i konstruksjonen bak. Fordi skader bak flisene ikke er synlige utenfra, er hovedregelen i forskrift til avhendingslova (§ 2-2) at det ved tilstandsanalyse av våtrom bores et hull på minst 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden for å måle fuktnivået direkte i konstruksjonen. Hullet plasseres der erfaring viser høyest risiko, og plomberes forsvarlig etterpå. Målingen gir et pålitelig bilde av akkurat det punktet, men kan ikke utelukke skjult fukt andre steder i rommet. Nyere våtrom med dokumentert utførelse etter våtromsnormen kan være unntatt fra hulltaking.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

FAGSTOFF

Hvorfor kjøkkenet er utsatt for skjulte lekkasjer

Kjøkken har mange tilkoblinger for vann — til oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøkkenvask — men mangler normalt både sluk og vanntett gulv, siden kjøkkenet ikke regnes som våtrom. En liten lekkasje fra en slange eller kobling renner derfor rett ned i skapbunn og undergulv uten synlig varsel. Forskriftene krever derfor at rom uten sluk og vanntett gulv har en automatisk lekkasjestopper som stenger vanntilførselen ved fukt. Oppsvulmet sokkel under benken eller bulker i gulvbelegget er ofte de første synlige tegnene på at en skjult lekkasje har pågått en stund.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 15-5. Innvendig vanninstallasjon (TEK17, tidligere § 13-20) (2017)

FAGSTOFF

Hvorfor pipa må feies jevnlig

Ved fyring med ved eller annet fastbrensel dannes sotbelegg i pipeløpet — en blanding av ubrente partikler og tjærestoffer fra ufullstendig forbrenning. Belegget bygger seg opp over tid og er brennbart. Feiing fjerner laget og reduserer risikoen for pipebrann, en brann med så høy temperatur at pipeløpet kan sprekke og skade omkringliggende konstruksjoner. Kommunen har ansvar for at skorsteiner feies etter behov, vurdert ut fra risiko og bruk. Fuger eller sprekker som oppstår etter en pipebrann kan slippe røykgasser inn i boligen og bør alltid undersøkes. Innebygde og innvendige deler av skorsteinen er ikke synlige, og pipeløpets fulle tilstand kan derfor ikke fastslås ved en visuell befaring alene.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

FAGSTOFF

Naturlig og mekanisk ventilasjon — hvordan boligen puster

Eldre boliger er ofte bygget for naturlig avtrekk: luft strømmer ut gjennom kanaler drevet av temperaturforskjeller og vind, mens frisk luft kommer inn gjennom utettheter og ventiler. Nyere boliger har oftere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon, der vifter styrer luftskiftet og et aggregat kan gjenvinne varme fra den utgående luften. Uansett system er boligen avhengig av at luft kan vandre fritt mellom rommene — under dører eller gjennom overstrømningsventiler — fra oppholdsrom til kjøkken og bad hvor den trekkes ut. Tettes en bolig uten at ventilasjonen oppgraderes tilsvarende, reduseres luftskiftet og fuktigheten kan øke. Selve luftmengden og tilstanden i skjulte kanaler lar seg ikke avlese med øyet, men krever måling for å tallfestes.

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt

FAGSTOFF

Hvor lenge varer rørene i boligen?

Vann- og avløpsrør har svært ulik forventet levetid avhengig av materiale og bruksområde. Kaldtvannsrør av kobber eller plast har lang forventet levetid, mens varmtvannsrør og sirkulasjonsrør slites raskere av temperatursvingninger. Eldre soilrør av støpejern korroderer innenfra og har begrenset restlevetid, mens moderne rør-i-rør-systemer fanger opp lekkasjer i et eget varerør før de når konstruksjonen. Fellesnevneren er at rør skjult i vegg eller gulv ikke kan tilstandsvurderes uten å åpne konstruksjonen — alder og materialtype gir derfor de viktigste holdepunktene for forventet gjenværende levetid.

Kilde: Byggforskserien (SINTEF): 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger (2023)

FAGSTOFF

Hvorfor det elektriske anlegget ikke får tilstandsgrad

Elektriske anlegg gis ikke tilstandsgrad i en tilstandsrapport. Årsaken er faglig: å vurdere om et anlegg er forskriftsmessig krever kompetanse og prøveutstyr som ligger utenfor en bygningssakkyndigs fagfelt — det er en jobb for registrert elektrovirksomhet. I stedet kartlegges anlegget gjennom eiers svar om alder, sikringsutløsninger og eventuell varmgang, en visuell sjekk av synlige tegn som svidde kontakter eller løse kabelinnføringer, samt om det finnes samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999. Avvik i denne kartleggingen fører til en anbefaling om videre kontroll av elektrofaglig person, ikke en gradert konklusjon om anleggets tilstand.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

FAGSTOFF

Røykvarslere og rømningsvei

Boliger skal ha røykvarslere eller brannalarmanlegg som høres tydelig på soverom, og i boliger med flere etasjer bør varslerne være seriekoblet slik at et signal i én etasje utløser alarm i hele boligen. Boligen skal også ha egnet slokkeutstyr — husbrannslange eller pulverapparat — lett tilgjengelig. Minst like viktig er rømningsveiene: etter byggteknisk forskrift skal boliger ha rømningsvei, og for soverom betyr det i praksis dør til det fri eller et vindu stort og lavt nok til å komme seg ut. Fri ferdsel i trapper og ganger er avgjørende i en brannsituasjon.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

FAGSTOFF

Ti centimeter: grensen et barnehode setter

Et rekkverk er mer enn en visuell avgrensning; det er en fallsikring som må tåle at noen faller mot det. Åpninger begrenses til maksimalt 0,10 m nettopp fordi et lite barnehode ikke skal kunne presses gjennom, og liggende spiler unngås for at rekkverket ikke skal bli en klatrestige. Rekkverk på balkonger og terrasser skal være minst 1,0 m høyt (i trapper 0,9 m) — og minst 1,2 m der fallhøyden er over 10 m, og innfestingen skal bære en betydelig horisontal dyttlast. Nettopp styrken i forankringen er avgjørende, men vanskelig å lese utenpå: råte, rust eller løse innfestinger kan ligge skjult bak kledning og beslag. Eldre boliger er dessuten ofte oppført før dagens høyde- og åpningskrav ble innført.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 12-15. Utforming av rekkverk (TEK17) (2017)

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og siver inn i bygninger gjennom sprekker og utettheter i konstruksjoner mot grunnen. Gassen er luktfri og usynlig, og nivået kan variere mye mellom naboeiendommer selv med lik byggemåte — det er derfor ikke mulig å anslå radonnivå ut fra alder, beliggenhet eller synlige forhold alene. Eneste pålitelige metode er måling over minst to måneder i fyringssesongen, gjerne med sporfilm, som gir et årsmiddel å vurdere opp mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Kilde: Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA): Slik måler du radon

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Møllebakken 18, 3267 LARVIK**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346700**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162867911**
Gårdsnummer **4050**	Bruksnummer **83**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **241,50**

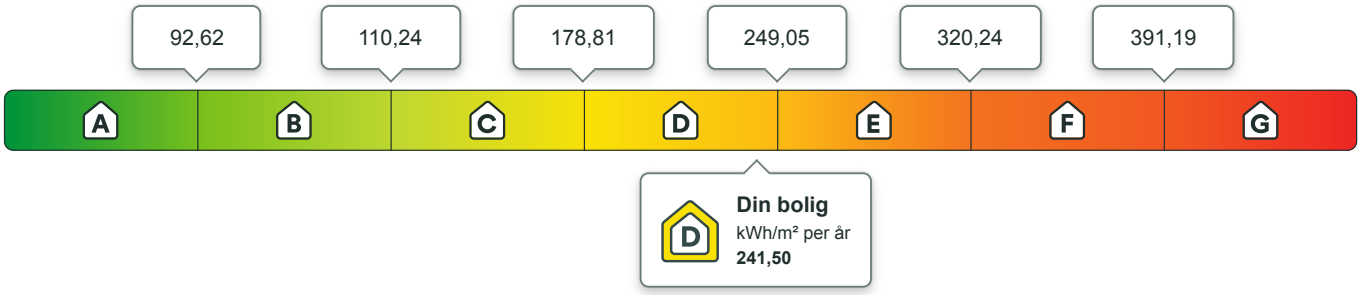
Møllebakken 18, 3267 LARVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
25 739,55	**245,14**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Møllebakken 18, 3267 LARVIK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Møllebakken 18, 3267 LARVIK

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 10: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Egenerklæring

Møllebakken 18, 3267 LARVIK

30 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Møllebakken 18	Møllebakken 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene ☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2000

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2000

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Bosheim, Siri Aspevik

Selger

Bosheim, Stine Aspevik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ifbm ekstremværet Petra i 2015 ble det flom av vann ved huset, noe som gjorde at badet og deler av gulvet i første etasje ble vått og måtte rehabiliteres. Hele badet (og deler av gulvet 1. etg) ble derfor rehabilitert 2015-2016 i regi av borettslaget. Vi legger til grunn at de benyttet faglærte. Kommunen har i ettertid installert større rør for å unngå lignende.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke, det var borettslaget som ordnet firma og alt.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vi er litt usikre på årstall, men i regi av borettslaget ble det ca i 2013-2014 skiftet alle vinduer, dører og kledning, og lagt nye verandaer. Ca 2021 ble taket rehabilitert. Vi antar at det ble gjort av faglærte, ettersom det var borettslaget som hadde ansvaret for arbeidet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2010

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble drenert på oversiden av bygget, i regi av borettslaget. Vi er usikker på årstall, det kan ha vært før eller etter 2010.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn ny lampe på baderom

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Reis elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det ble installert vedovn i stue i 2001 i regi av fagfolk. Feietilsyn i 2005 uten feil.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skrukketroll og saksedyr noen få ganger i gangen nede. Før arbeidet med kledningen i 2013-2014, tror vi det kan ha vært noe mus på loftet, men det er mange år siden, og det har ikke vært noenting etter at kledningen ble skiftet.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 66931227

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Siri Aspevik Bosheim	**2026-08-30**	**Stine Aspevik Bosheim**	**2026-08-30**

Identification

Siri Aspevik Bosheim

Identification

Stine Aspevik Bosheim

Signicat

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

Vedtekter

for Rødberg borettslag org. nr. 953 362 376

tilknyttet **Larvik boligbyggelag**,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.12.1984, sist endret 04.04.2006
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rødberg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget 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 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtektene er mottatt og akseptert:

Dato: ……..

…….
(andelseier)

Bruk av trampoline i borettslaget

Styret har vedtatt retningslinjer for oppsetting og bruk av trampoliner i borettslaget. Formålet med retningslinjene er å legge til rette for trygg og sikker trampolinebruk, som samtidig tar hensyn til naboene. Vi minner om at det ikke er lov til å sette opp trampoline på fellesområder, kun på det området som hver andel disponerer selv. Husk å søke styret før du setter opp en trampoline.



Retningslinjer for oppføring og bruk av trampoline i Rødberg borettslag

Vedtatt av styret 29.02.2024

1. Det skal søkes skriftlig til styret om oppsetting av trampoline. Signert kopi av retningslinjene skal vedlegges søknaden. Svar på søknaden skal være mottatt før montering. Andelseier som får tillatelse til å sette opp trampoline, påtar seg alt ansvar som måtte følge av bruken.
2. Trampoliner i borettslaget kan kun monteres på den delen av fellesarealet som naturlig *disponeres* av den enkelte andelseier. Dette arealet varierer, men kan ikke strekke seg ut over 4 meter ut fra husveggen.
3. Ansvarlig andelseier skal sørge for at trampolinen er forsvarlig montert i henhold til produsentens spesifikasjoner og at den til enhver tid er sikker i bruk. Trampolinen skal ha sikkerhetsnett. Ansvarlig andelseier skal også ivareta vedlikeholdet av trampolinen.
4. Trampoliner som ikke er forsvarlige, kan kreves fjernet av borettslaget. Det samme gjelder trampoliner som er satt opp uten styrets skriftlige godkjennelse.
5. Trampolinen skal ikke benyttes etter kl. 21:00 ukedager/helg/helligdager og ikke før kl. 10:00 på helge- og helligdager.
6. Gitt tillatelse til oppføring av trampoline kan trekkes tilbake dersom retningslinjene ikke følges eller dersom det mottas skriftlig klage.

Jeg har lest og forstått retningslinjene for oppføring og bruk av trampoliner i Rødberg borettslag. Jeg står ansvarlig for sikkerheten i trampolinen og for at retningslinjene overholdes.

Dato:

Navn: Adresse:

Signatur:

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2025 for Rødberg Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Rødberg Borettslag:

torsdag 09.04.2026 00:00 på Digitalt

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2026.

1.1 Fremmøtte

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Ved digitale møter trenger det ikke å velges møteleder.

1.3 Valg av møtereferent

Forslag til vedtak: LABO skriver protokoll når det digitale møtet er avsluttet.

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

Forslag til vedtak: LABO velger to til å signere protokollen når det digitale møtet er avsluttet.

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Henriette Gran er på valg. Styreleder velges for to år.

Forslag til vedtak: Til styreleder ble valgt:

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Hege Bjørnstad er på valg. Styremedlem velges for to år.

Forslag til vedtak: Til styremedlem ble valgt:

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Eine Dahl og Kari Elisabeth Martinsen er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

Forslag til vedtak: Til varamedlem ble valgt:

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Forslag til vedtak: Delegert til LABO's generalforsamling:

5. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2025 Rødberg Borettslag

Generelle opplysninger om Rødberg Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 20 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953362376.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:
Styreleder, Henriette Gran
Styremedlem, Hege Bjørnstad
Styremedlem, Christopher Tønnesland
Styremedlem, Sissel Bakke
Varamedlem, Kari Elisabeth Martinsen
Varamedlem, Eine Dahl

Valgkomité

Følgende er på valg i år

- Henriette Gran (styreleder)

- Hege Bjørnstad (styremedlem)

- Eine Dahl (varamedlem)

- Kari Elisabeth Marthinsen

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. Styreleder kan nås på e-post: Henriette_mmgran@hotmail.com eller telefon: 47613534

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter.

Saker som styret har arbeidet med

a) Få til et godt samarbeid med vaktmester Per AS

b) Ny brøyte avtale

c) Stavernfestivalen

d) Skadedyr

e) Beskjæring/ rydding av uteområde

f) TV/internett, pris

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

Det foreligger ingen planer for borettslaget annet enn normalt vedlikehold

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning

I 2025 har det blitt omsatt en bolig i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2025 / 13.01- 2026
Styret i Rødberg Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.01.2026

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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	476 624	401 856	476 624	638 845
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	587 818	434 077	432 000	502 000
Avdrag langsiktig gjeld	-425 598	-359 308	-422 000	-458 000
B. Årets endring disponible midler	**162 220**	**74 769**	**10 000**	**44 000**
C. Disponible midler	**638 845**	**476 624**	**486 624**	**682 845**

Resultatregnskap 2025 for Rødberg Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 958 064	1 864 848	1 958 000	1 958 000
Andre driftsinntekter	1	45 972	71 259	51 000	49 000
Sum inntekter		**2 004 036**	**1 936 107**	**2 009 000**	**2 007 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	8 883	8 319	9 000	9 000
Styrehonorar		63 000	59 000	63 000	65 000
Revisjonshonorar		7 824	6 234	6 000	8 000
Forretningsførerhonorar		59 628	56 952	60 000	62 000
Kontingent LABO / NBBL		7 998	7 998	8 000	8 000
Vedlikehold	3	32 231	62 706	120 000	70 000
Kabel-tv og bredbånd		94 574	113 963	118 000	123 000
Forsikring		133 681	111 029	134 000	148 000
Kommunale avgifter	4	341 690	330 181	353 000	386 000
Eiendomsskatt		0	23 908	0	0
Energi og strøm		28 383	33 516	35 000	30 000
Andre driftskostnader	5	88 176	108 177	95 000	90 000
Sum kostnader		**866 066**	**921 984**	**1 001 000**	**999 000**
Driftsresultat		**1 137 970**	**1 014 123**	**1 008 000**	**1 008 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		11 779	7 944	4 000	3 000
Rentekostnader		561 931	587 991	580 000	509 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-550 152**	**-580 046**	**-576 000**	**-506 000**
Årsresultat		**587 818**	**434 077**	**432 000**	**502 000**

Balanse pr 31.12.25 for Rødberg Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	10 483 640	10 483 640
Påkostninger	6	240 481	240 481
Sum anleggsmidler		**10 724 121**	**10 724 121**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 708	110 071
Til gode forsikringsoppgjør		0	1 460
Forskuddsbetalte kostnader		180 974	162 562
Andre fordringer		5 832	20 561
Sum fordringer		**195 514**	**294 653**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		623 978	384 731
Sum bankinnskudd og kontanter		**623 978**	**384 731**
Sum omløpsmidler		**819 492**	**679 384**
SUM EIENDELER		**11 543 614**	**11 403 505**

Balanse pr 31.12.25 for Rødberg Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	2 000	2 000
Opptjent egenkapital	7	-4 529 699	-4 529 699
Årets resultat	7	587 818	0
Sum opptjent egenkapital		**-3 939 880**	**-4 527 699**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	10 970 847	11 396 445
Borettsinnskudd	9	4 332 000	4 332 000
Sum langsiktig gjeld		**15 302 847**	**15 728 445**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		175 132	196 117
Påløpte renter		2 658	2 962
Annen kortsiktig gjeld		2 857	3 681
Sum kortsiktig gjeld		**180 648**	**202 760**
Sum gjeld		**15 483 494**	**15 931 204**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 543 614**	**11 403 505**
Pantestillelser	10	15 302 847	15 728 445

Larvik, 31.12.2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Klassefisering 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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm fryseboks	1 400	700	1 000	1 000
Bredbånd og tv-dekoder	38 160	38 160	38 000	38 000
Strøm elbil	6 412	32 399	12 000	10 000
Sum	**45 972**	**71 259**	**51 000**	**49 000**

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Arbeidsgiveravgift	8 883	8 319
Sum	**8 883**	**8 319**

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold VVS	0	9 425
Vedlikehold elektro	9 145	0
Vedlikehold uteanlegg	0	2 188
Vedlikehold malerarbeid	0	3 863
Vedlikehold garasjer/parkering	12 300	10 000
Vedlikehold dører	785	0
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	0	37 231
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	**32 231**	**62 706**

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Renhold, evnt. matter	864	0
Driftsmateriell	0	235
Snørydding/sandstrøing	24 509	52 619
Hage/plenklipping	56 186	15 969
Skadedyr	0	33 375
Vaktmestertjenester	2 288	1 141
Premie sikringsordning	1 757	1 685
Kostnader vedr. styrearbeid	156	405
Servering/tilstelning beboere	0	179
Bank- og betalingsgebyr	2 416	2 570
Sum	**88 176**	**108 177**

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1984
Kostpris	10 204 670
Garasjer	278 970
Utebelysning 2013	240 481
Bokført verdi 31.12	**10 724 121**

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innskutt andelskapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-4 529 699	-4 963 776
+/- Årets resultat	587 818	434 077
Sum egenkapital pr 31.12	**-3 939 880**	**-4 527 699**

Innskutt andelskapital består av 20 andeler pålydende kr. 100,-.

Egenkapitalen er negativ, noe som skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinelig 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**	**Husbanken**
Formål:	Nytt tak	Rehabilitering
Lånenummer:	**25102284456**	**11523788 5**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014
Rentesats:	5.20 %	4.304 %
Beregnet innfridd:	30.06.2049	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000	10 250 000
Lånesaldo 01.01:	4 755 524	6 640 921
Avdrag i perioden:	91 242	334 356
Lånesaldo 31.12:	**4 664 282**	**6 306 565**
Saldo 5 år frem i tid:	4 081 335	4 359 896

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	14	574 801	8 047 214
	2	543 630	1 087 260
	2	461 806	923 612
	2	456 385	912 770

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	4 332 000	4 332 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	**4 332 000**	**4 332 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 15 302 847,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 10 724 121,-.

Resultat og balanse med noter for Rødberg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rødberg Borettslag

Styreleder	Henriette Gran (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Christopher Tønnesland (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Sissel Bakke (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Hege Bjørnstad (sign.)	05.03.2026

Cedra Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge Rago AS
Nordre Fokserød 14
Postboks 150, 3201
3241 Sandefjord. Norge
Tlf: +47 322 64 100

Til generalforsamlingen i Rødberg borettslag

Uavhengig revisors beretning

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

Etter vår mening

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

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

Larvik, 11. Mars 2026
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-12 09:19:31 UTC+01:00

Lars Egill Olavesen

bankID

NO BankID - f7262d12-208e-4ac2-a46d-6f925d884ca4

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rødberg Borettslag. Generalforsamlingen har vært digital med avstemmingsperiode torsdag 09.04.2026 kl. 09.00 - 14.04.2026 kl 23.59.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtte

Antall andeler som har avgitt stemme: 10

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Det velges ikke møteleder ved digitale møter.

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

LABO skriver protokoll i etterkant av møtet.

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Torill Throndsen og Kjell Vidar Dalen.

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.
Generalforsamlingen lovlig satt. 9 stemmer for, 1 stemme blank.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon fra styret tatt til orientering. Ant stemmer:10

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent. Ant stemmer for 9, 1 blank stemme.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Henriette Gran er på valg. Styreleder velges for to år.

Vedtak:

Til styreleder ble Henriette Gran valgt for 2 år. 8 stemmer.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Hege Bjørnstad er på valg. Styremedlem velges for to år.

Vedtak:

Hege Bjørnstad ble valgt til styremedlem med to år. 8 stemmer.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Eine Dahl og Kari Elisabeth Martinsen er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

Vedtak:

Eine Dahl ble valgt til varamedlem for et år. 9 stemmer.
Kari Elisabeth Martinsen ble valgt til varamedlem. 9 stemmer.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Delegert til LABO's generalforsamling ble Henriette Gran. 9 stemmer.

5. Godtgjørelse til styret

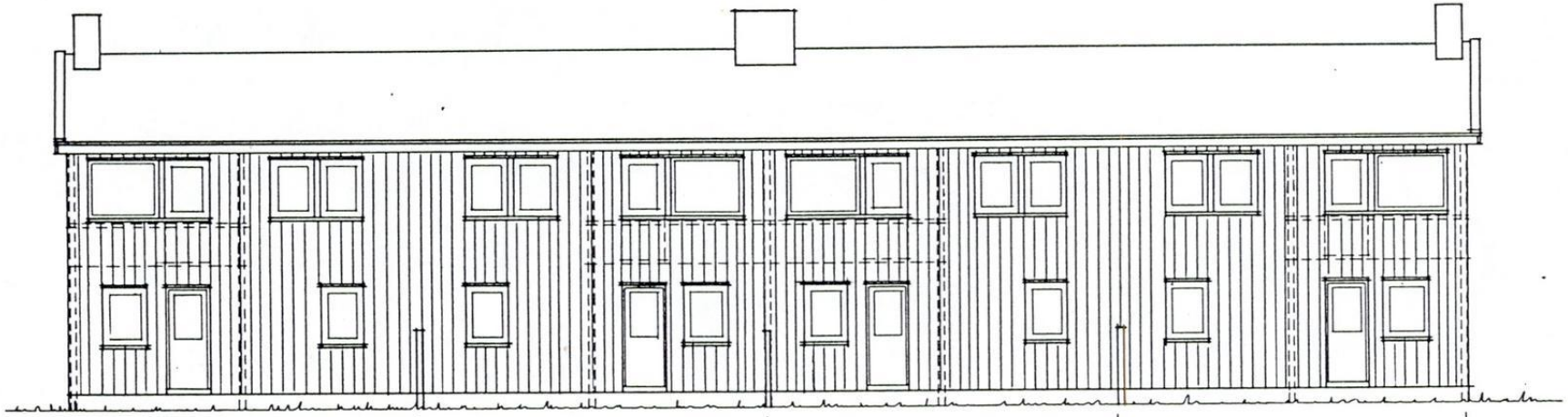
Vedtak:

Styret fikk kr. 63000,- tilsammen i honorar. 8 stemmer for, 1 stemme blankt og 1 stemme mot.

Protokoll for Rødberg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Janne Andersen (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Kjell Vidar Dalen (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Torill Throndsen (sign.)	16.04.2026



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

R I OG R II.

TYPE A, 4 ROMS.

NBBL UTBYGGING

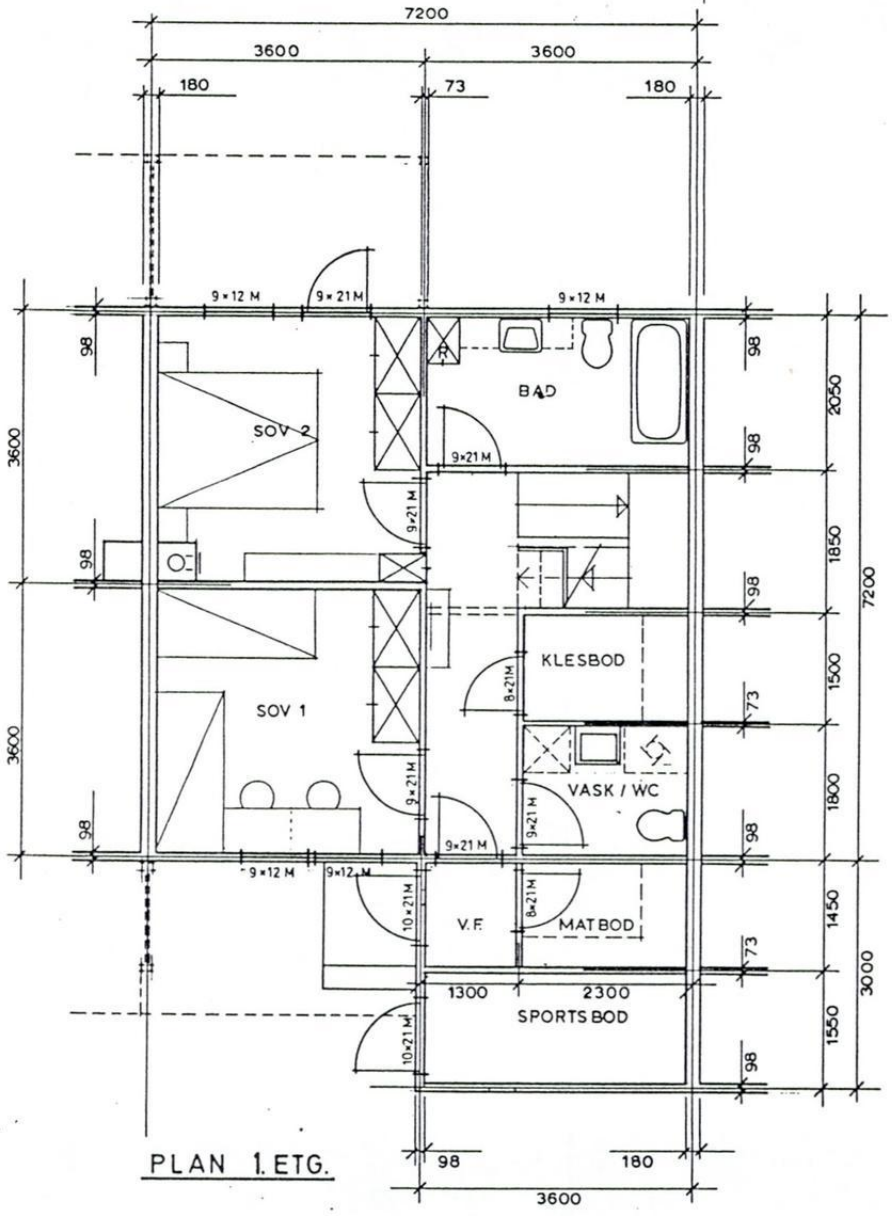
rev.	endringer består i	dato	sign.
A	VINDUER INNTEGNET	12.10.84	B.T.

LARVIK BOLIGBYGGELAG RØDBERG BOLIGFELT	prosjekt 8436
REKKEHUS I 2 ETASJER FASADER	tegning 02

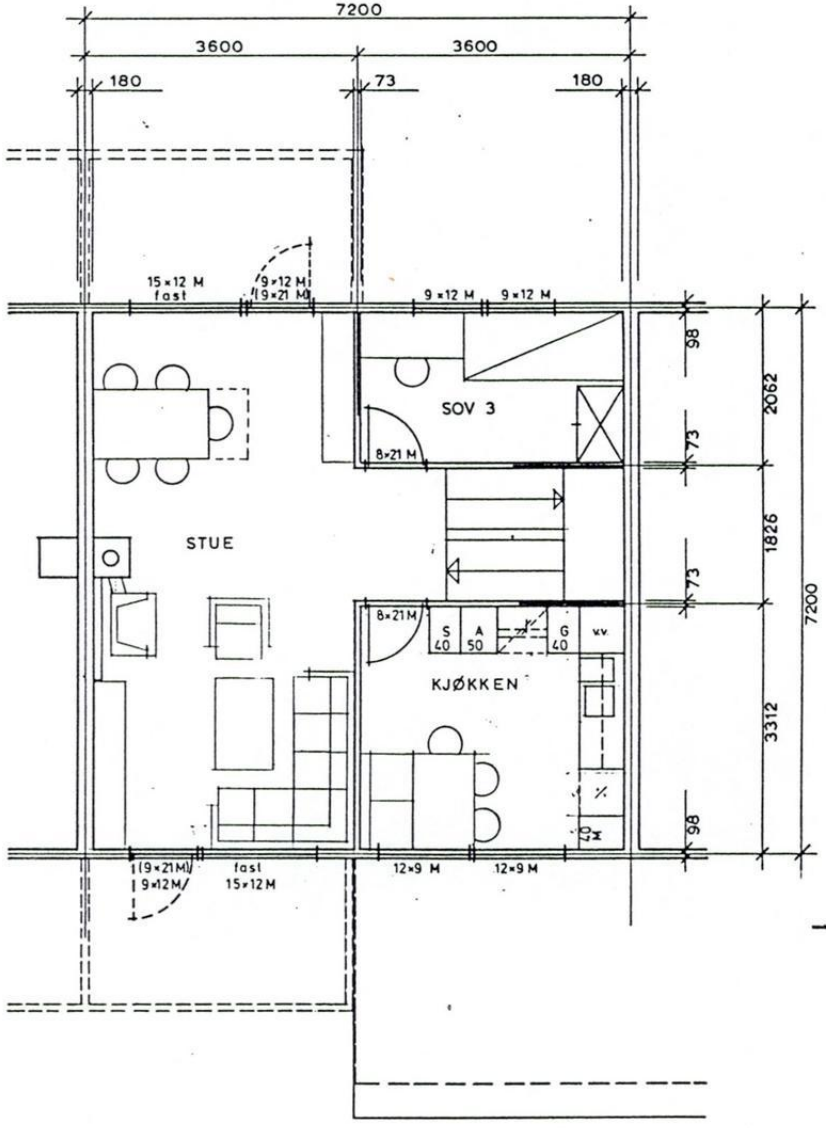
dato	sign.	mål	rev.
11.10.84	B.T.	1:50	A

ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 84-86, POSTBOKS 6517 RODELØKKA, 0501 OSLO 5. TLF. 02/35 75 20

TYPE A, 4 ROMS.



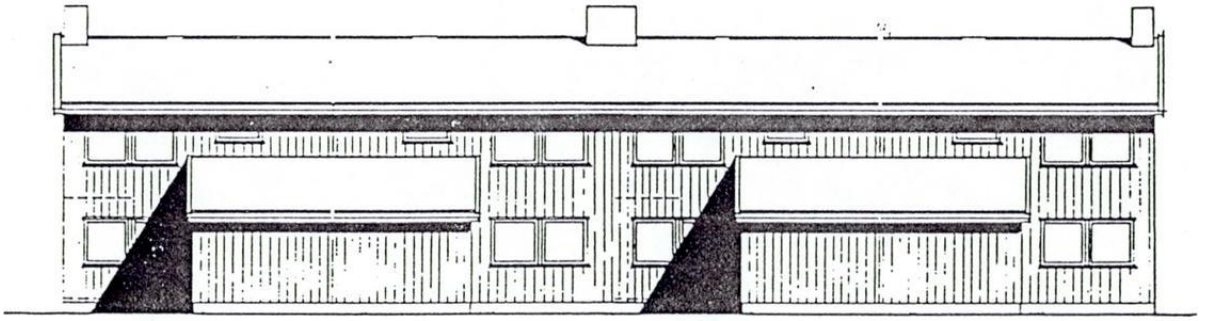
PLAN 1. ETG.



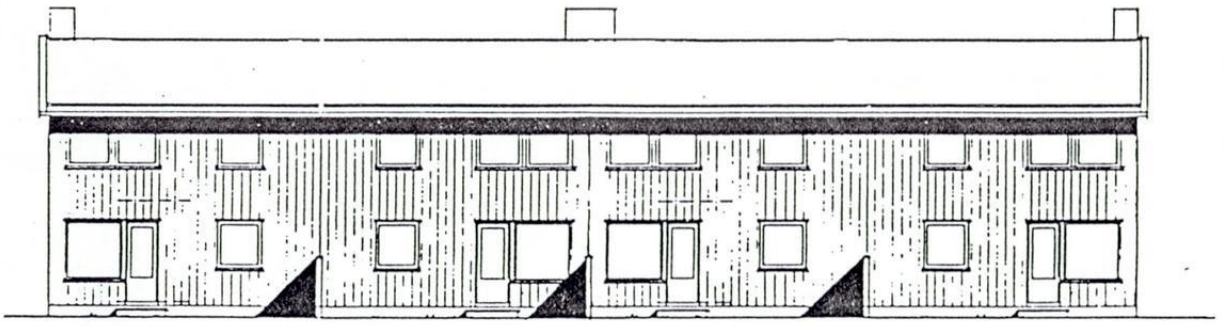
PLAN 2. ETG.

R IV

TYPE C, 4 ROMS.

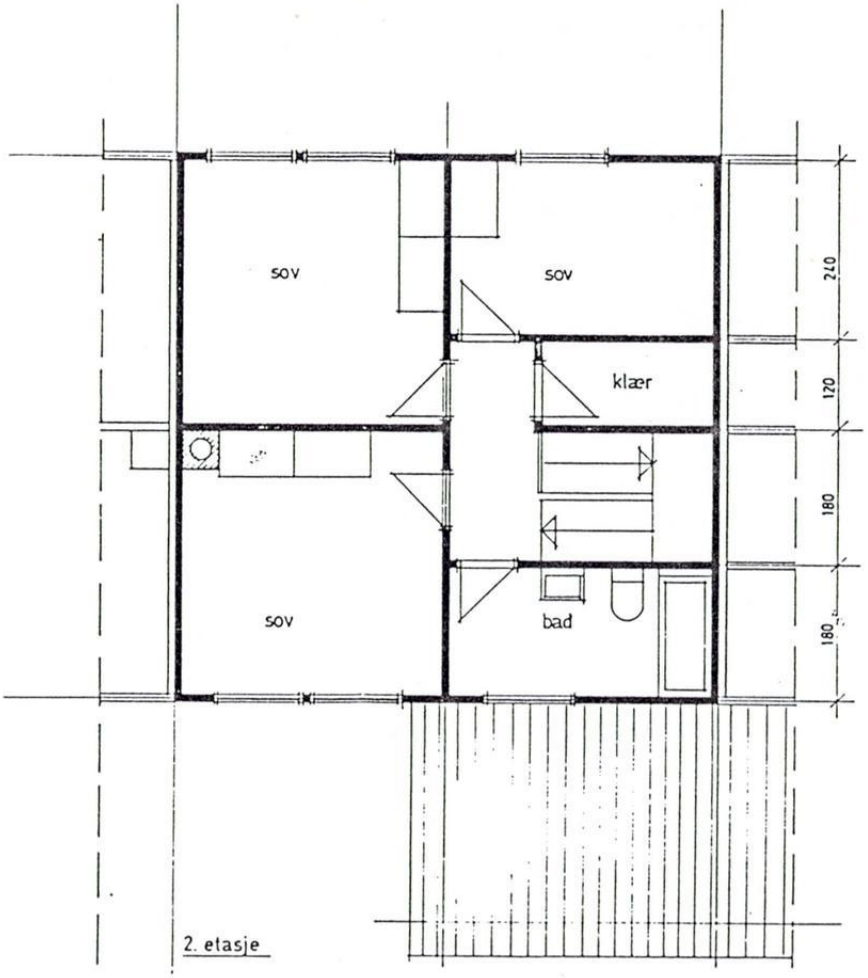


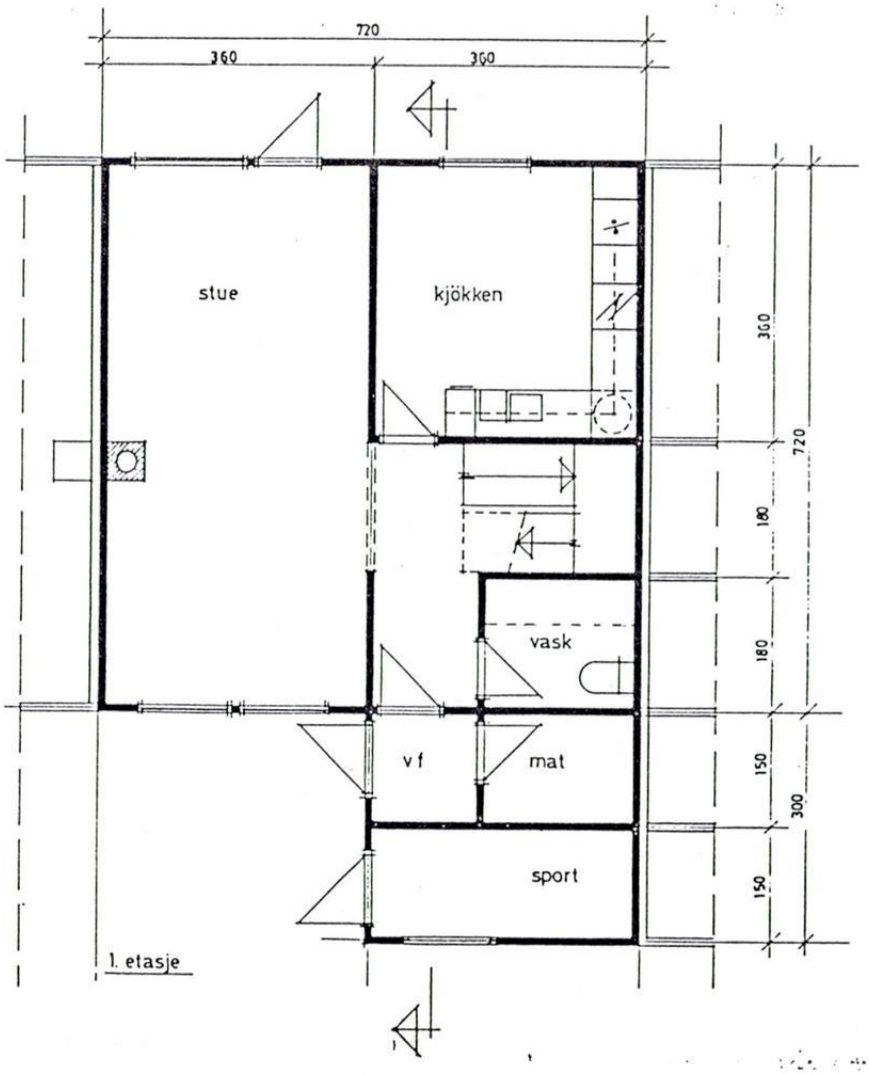
TYPE A 4 ROMS
RI OG RII.



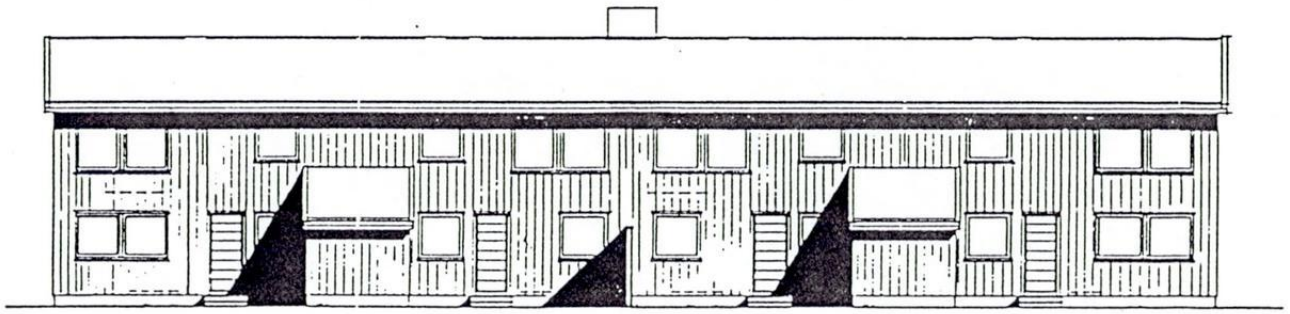
RI OG RII.

TYPE C , 4 ROMS.


sov
sov
klær
sov
bad
240
120
180
180
2. etasje

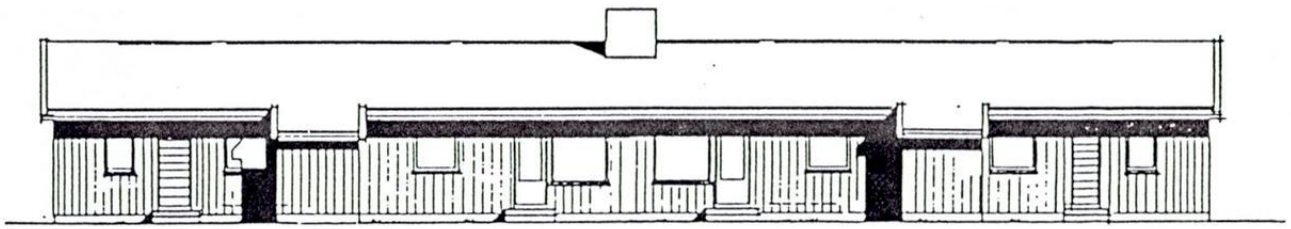

720
360
360
stue
kjökken
vask
v f
mat
sport
360
720
180
180
150
300
150
1. etasje

R III.
TYPE B.
2 ROMS OG 4 ROMS.



TYPE B 2 ROMS 4 ROMS 4 ROMS TYPE B 2 ROMS

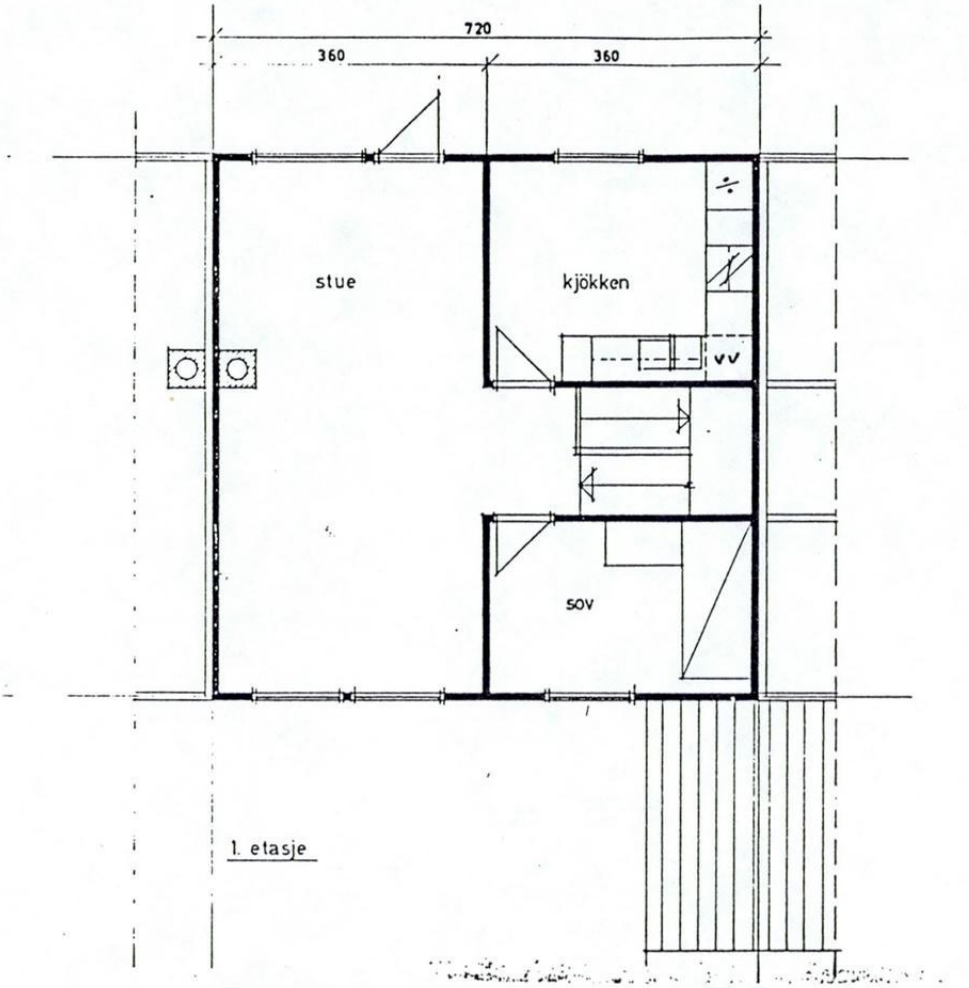
R III.



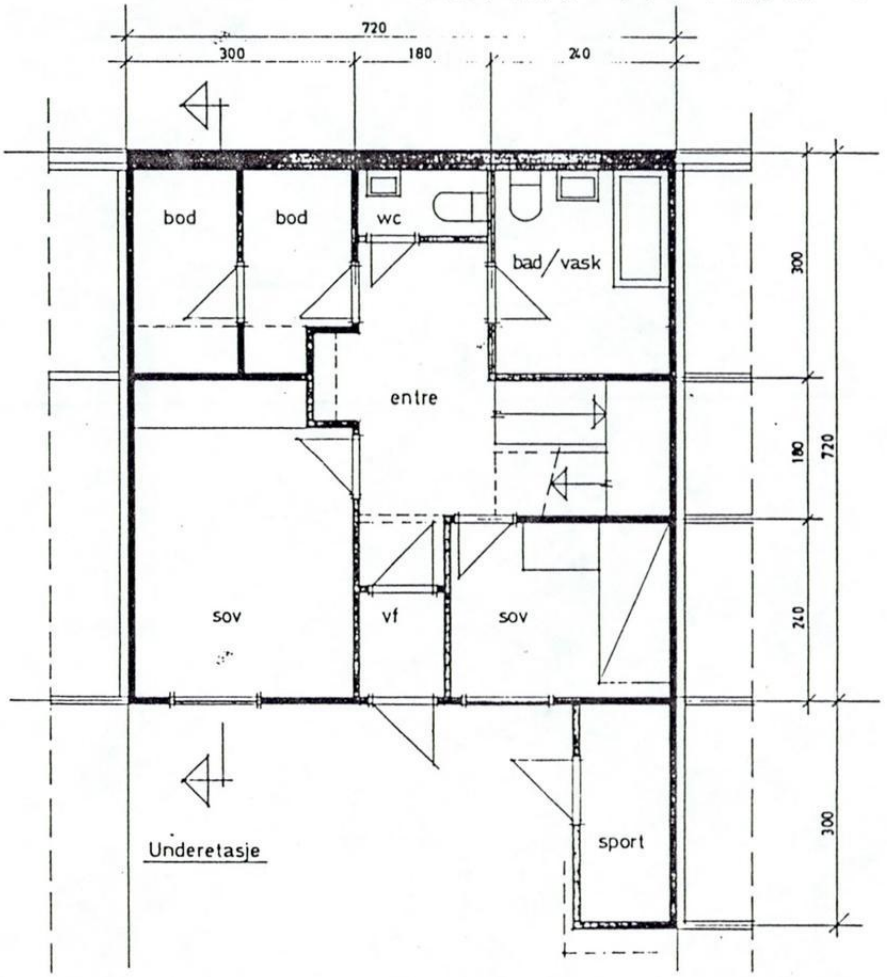
TYPE B 2 ROMS 4 ROMS TYPE B 4 ROMS TYPE B 2 ROMS

R III.

TYPE B, 4 ROMS.

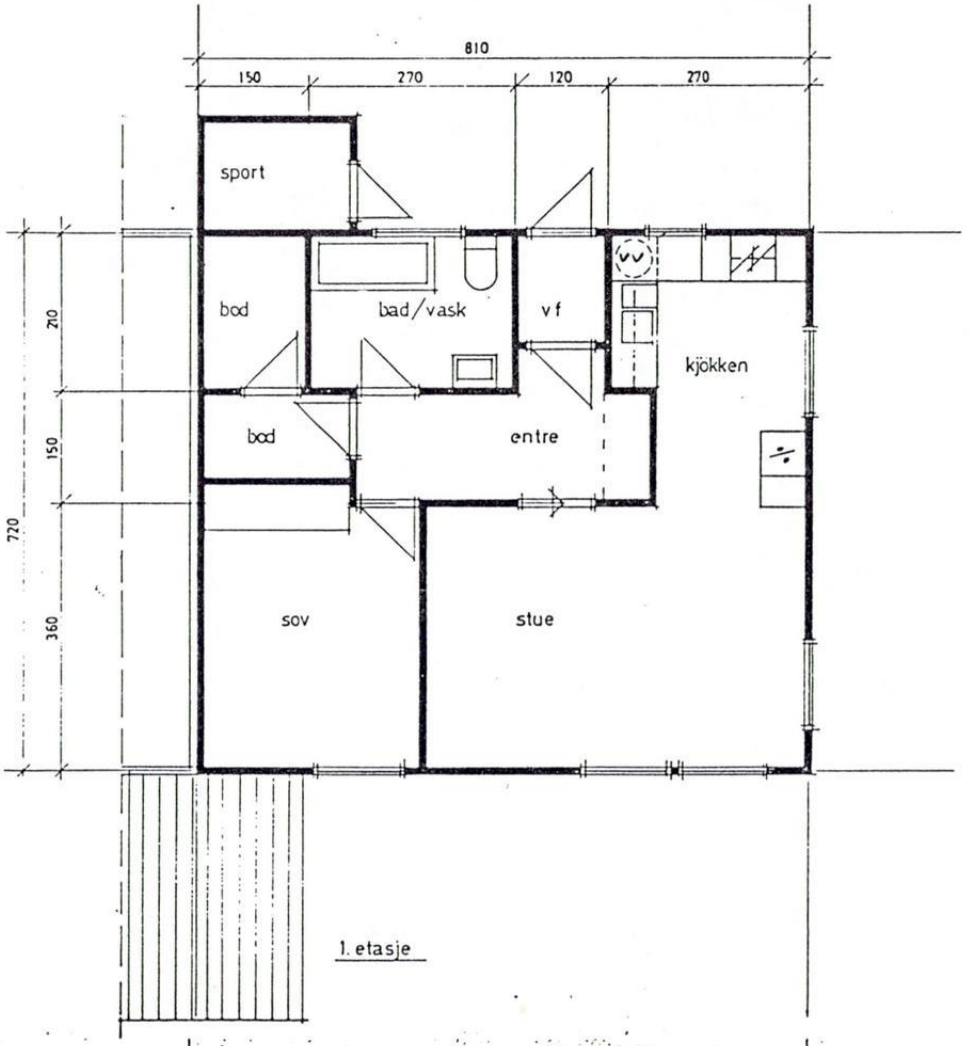


1. etasje

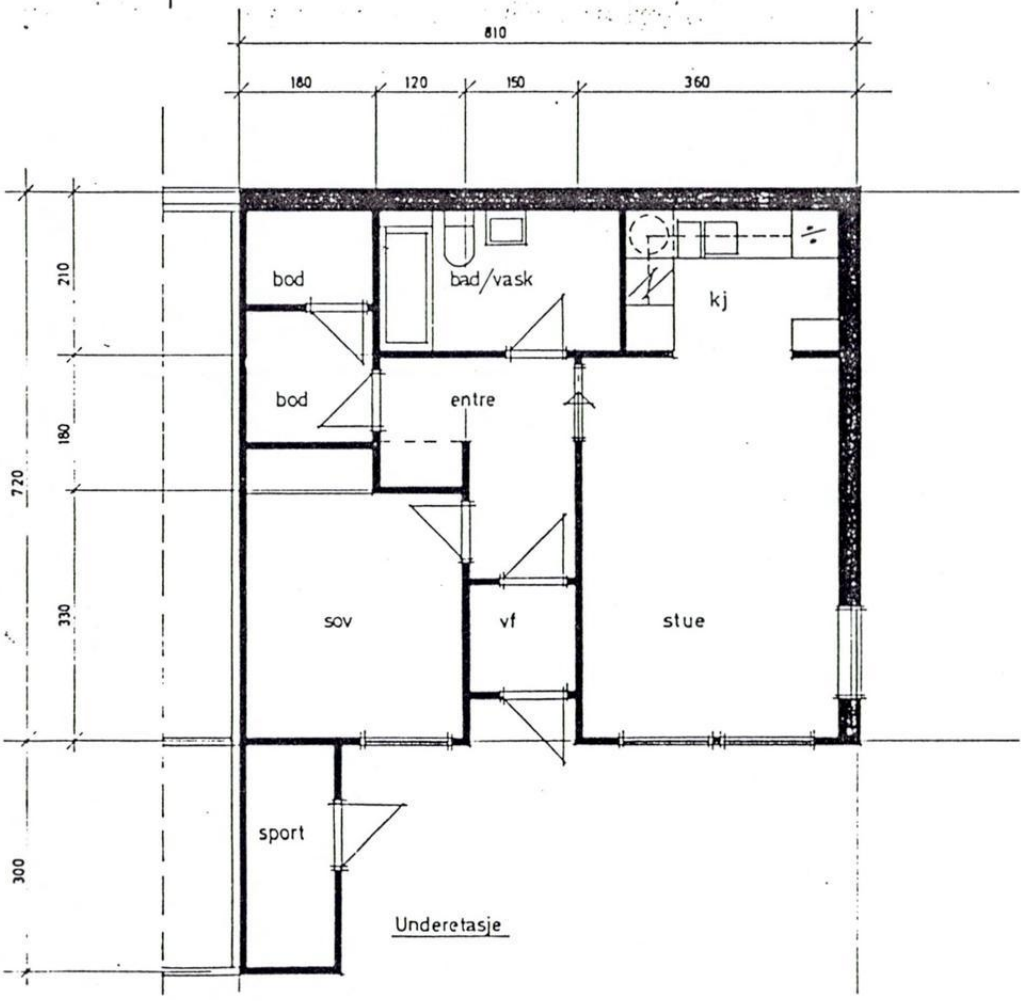


Underetasje

TYPE B, 2 ROMS.

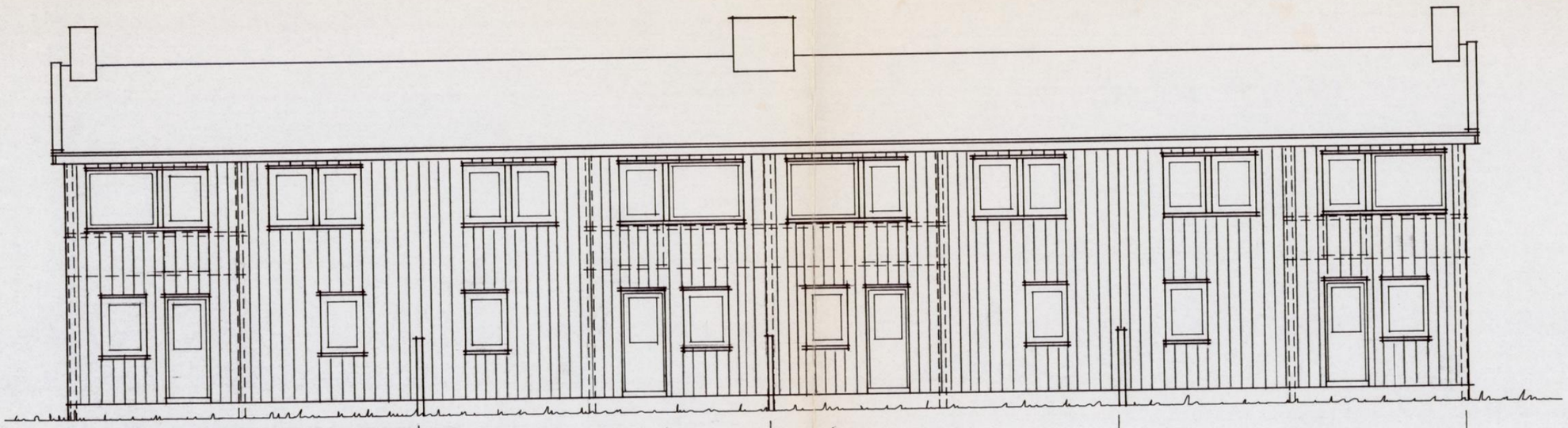


1. etasje

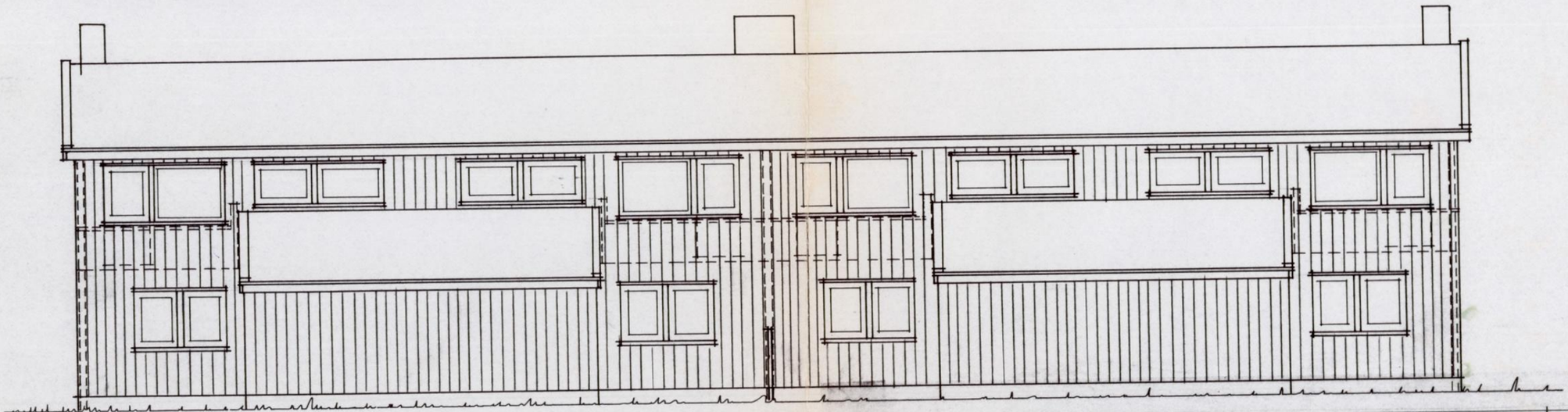


Underetasje

Mottatt 9 okt. 1984



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

A	VINDUER INNTEGNET	12.10.84	B.T.
rev.	endringer består i	dato	sign.

LARVIK BOLIGBYGGELAG
RØDBERG BOLIGFELT

prosjekt: 8436

REKKEHUS I 2 ETASJER
FASADER

tegning: 02

dato	sign.	mål	rev.
11.10.84	B.T.	1:50	A

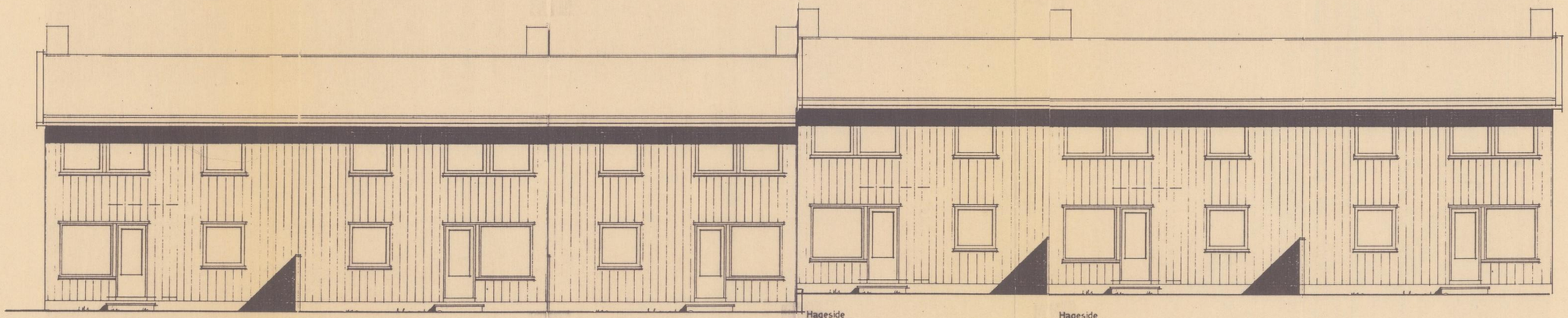
NBBL UTBYGGING

ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 84–86, POSTBOKS 6517 RODELØKKA, 0501 OSLO 5. TLF. 02/35 75 20

A.S TØRRKOPI

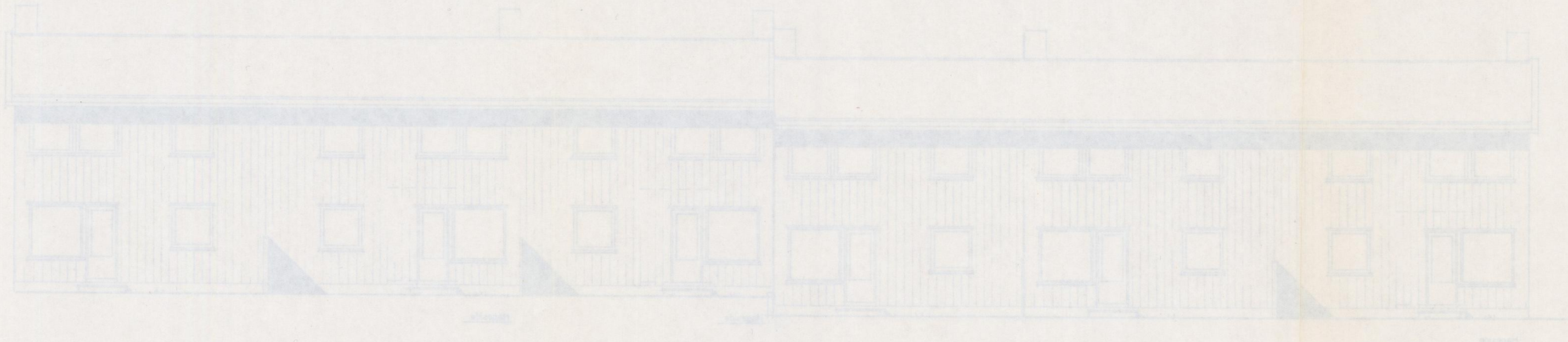
Mottatt 9 APR. 1984

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 307/84
Larvik 6/7 84 A. Hellemo



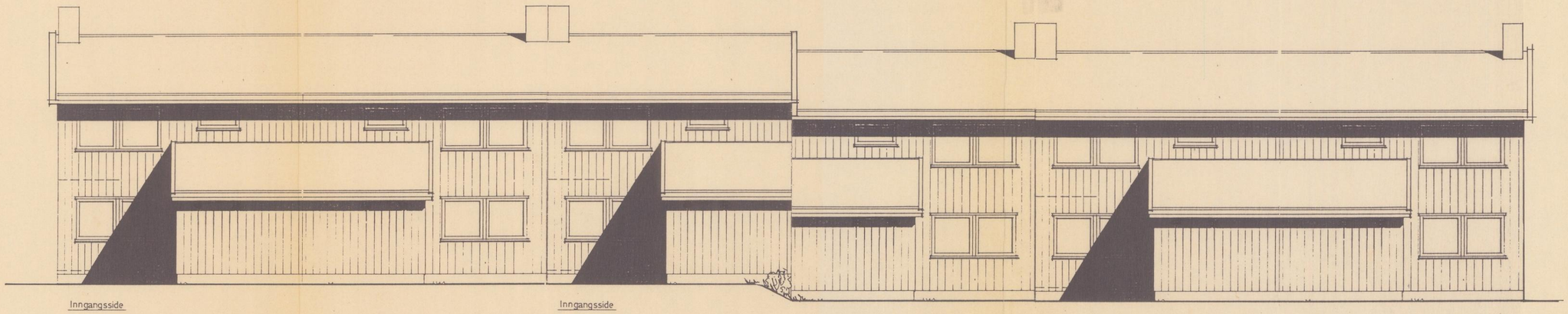
O. KLYVE A/S.

Mottatt 9 APR. 1984



Mottatt 9 APR. 1984

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 307/84
Larvik 6/7-84



Inngangsside

Inngangsside

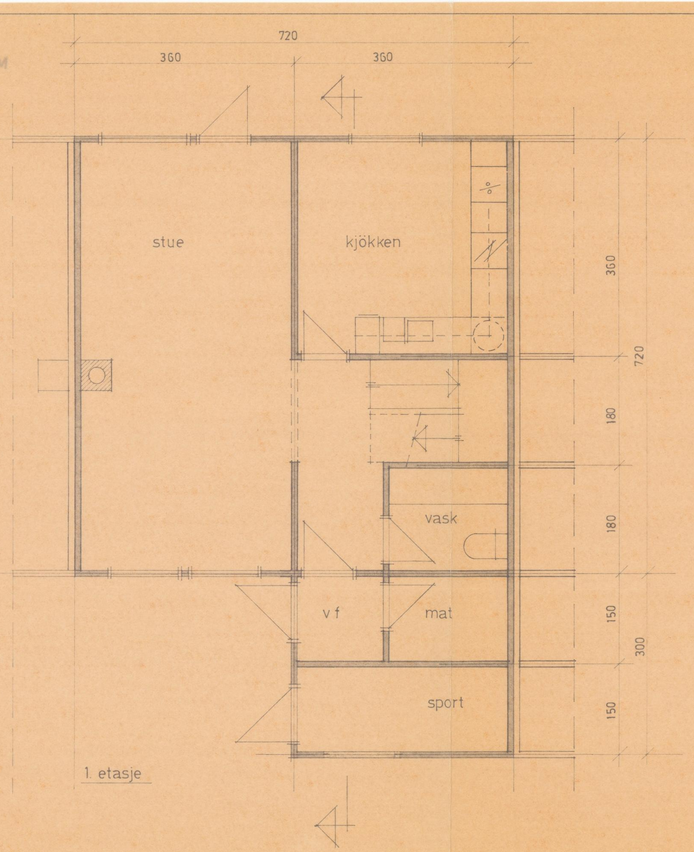
Inngangsside

TYPE A 4 ROMS

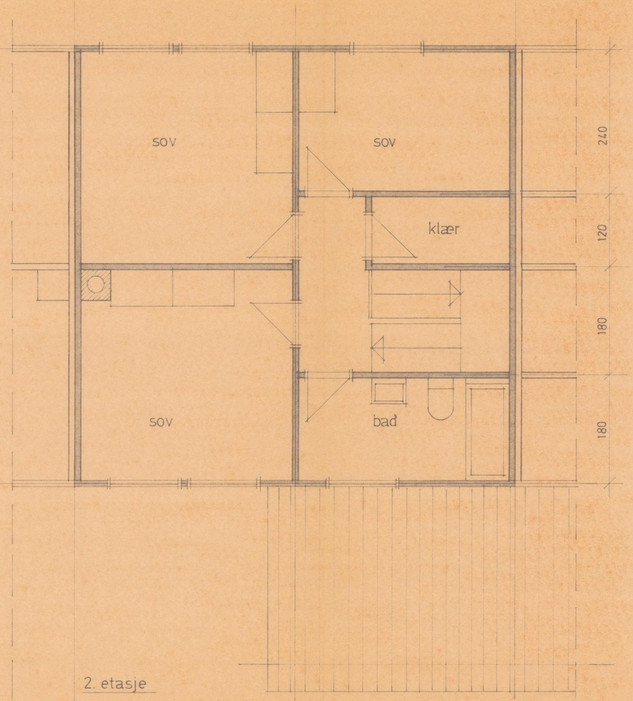
O. KLYVE A/S.

Mottatt 9 APR. 1984

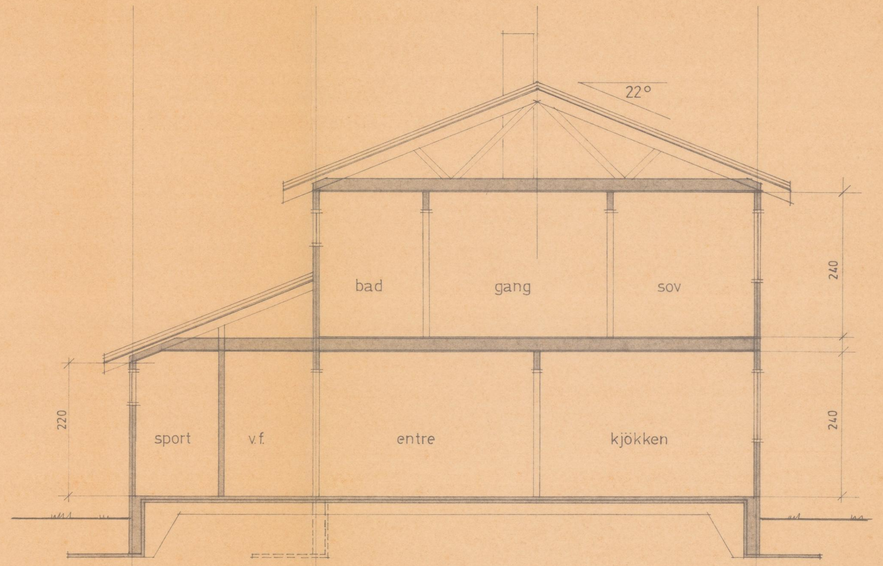
Mottatt 9 APR. 1984



1. etasje



2. etasje



Snitt

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 307/84
Larvik 6/7 84

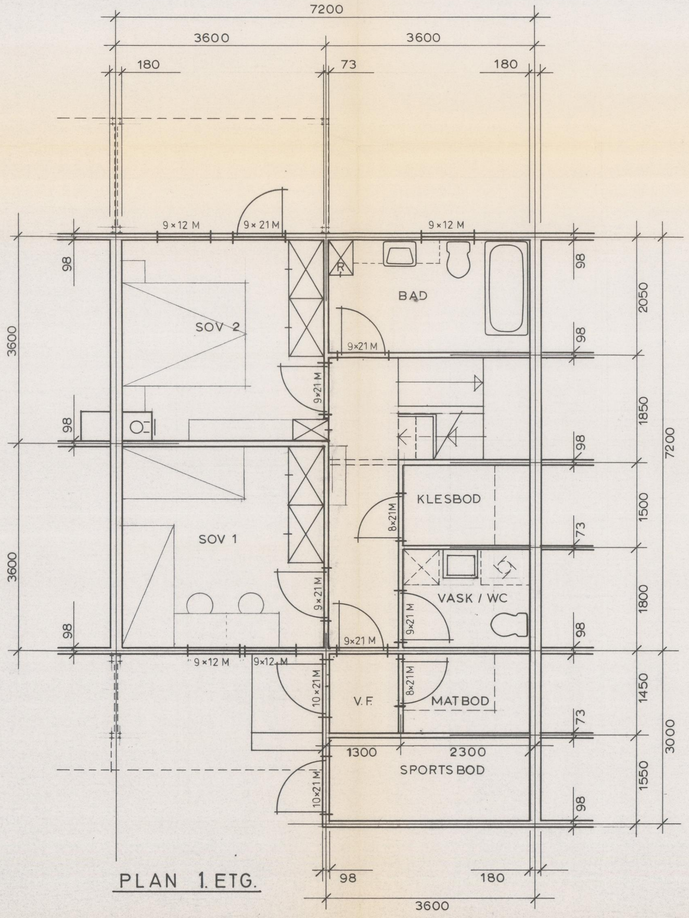
Type A - flatt terreng

Planer og snitt, mål 1:50

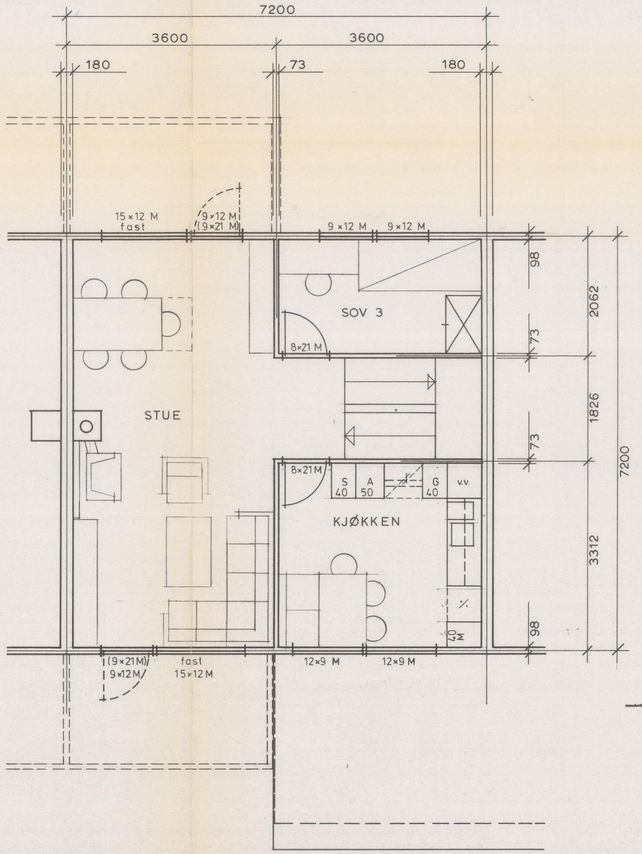
O.Klyve a/s

Mottatt 9 APR. 1984

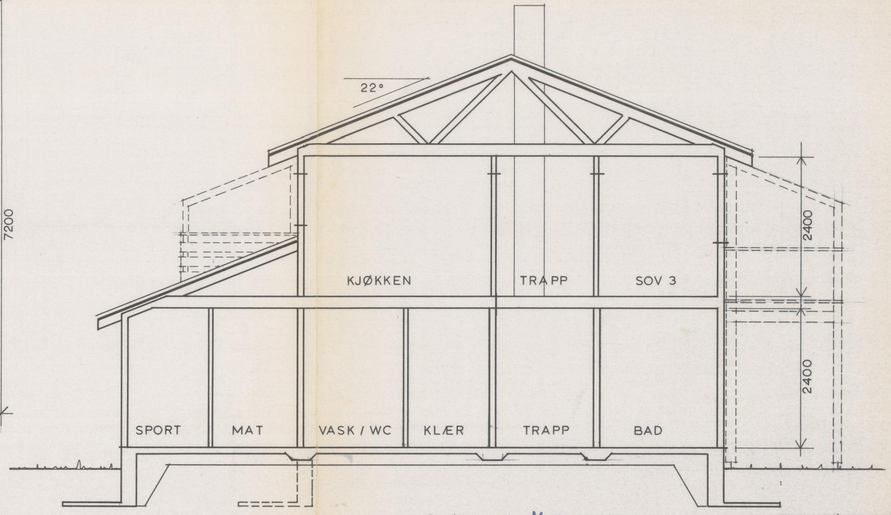
Mottatt 9 APR. 1984



PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.



SNITT

Mottatt 19 OKT. 1984

rev.	endringer består i	dato	sign.
A	VINDUER INNTEGNET	12.10.84	B.T.

LARVIK BOLIGBYGGELAG
RØDBERG BOLIGFELT

prosjekt: 8436

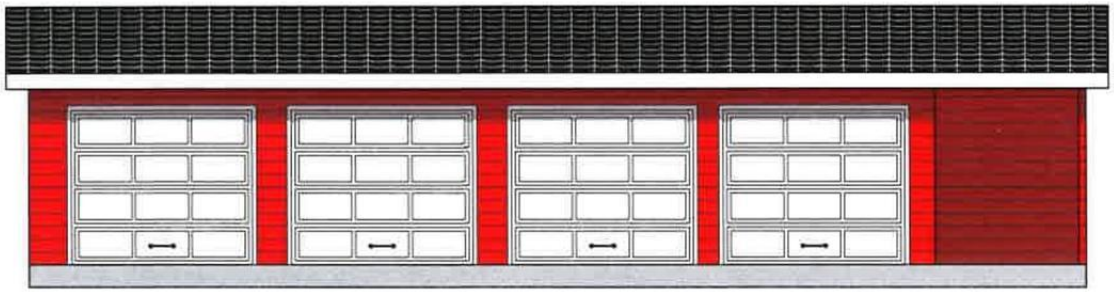
REKKEHUS I 2 ETASJER
PLANER OG SNITT

tegning: 01

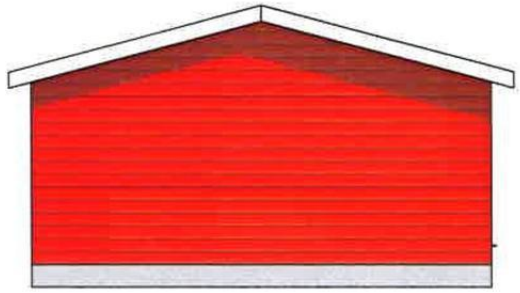
dato 11.10.84 | sign. B.T. | mål 1:50 | rev. A

NBBL UTBYGGING

ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 84–86, POSTBOKS 6517 RODELØKKA, 0501 OSLO 5. TLF. 02/35 75 20



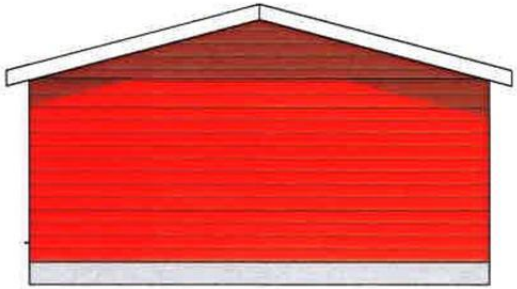
1:100 Fasade øst



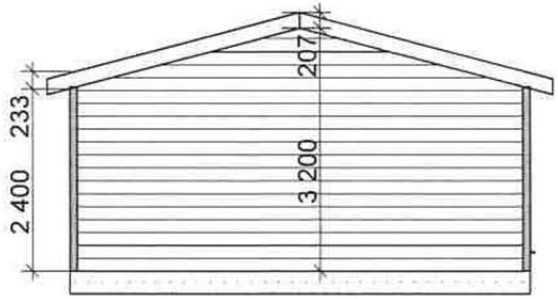
1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord



1:100 Snitt A

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Garasjer

Tiltakshaver:
Rødberg borettslag
Postboks 263, Larvik, 3251,

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekterende/Arkitekt:
IT-Tek AS
Havnegata 12
3263 LARVIK
Tlf. 33 12 02 12
E-post:post@it-tek.no

Tegnet av:
Arkitekt

G/Bnr.:
4050/77

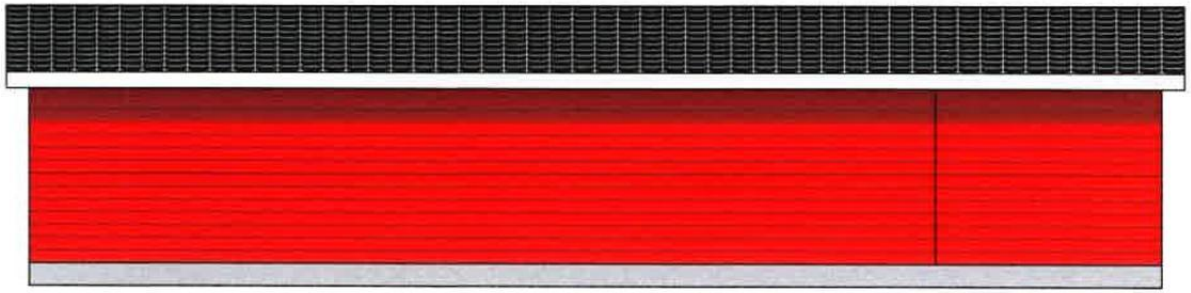
Tegning:
Fasader og snitt garasje 4 porter mot nord

Prosjekt nr:
12102

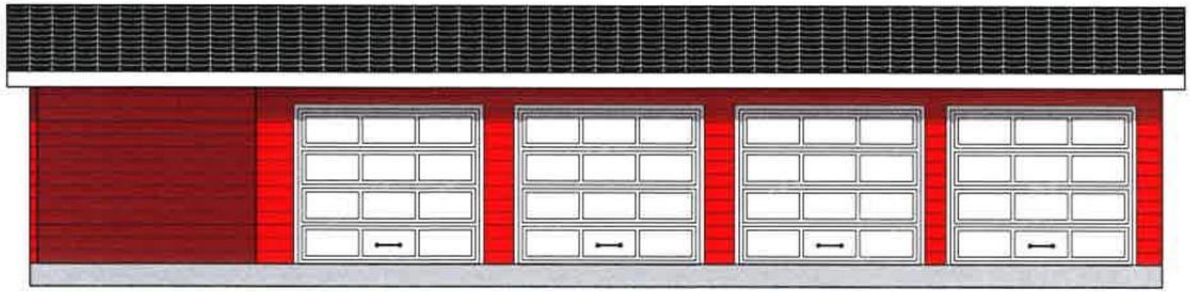
Dato:
12.12.2012

Målestokk:
1:100

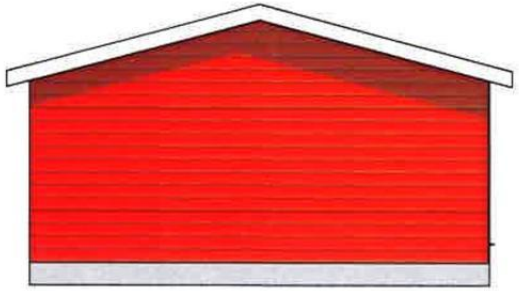
Tegningsnr.:
E-01



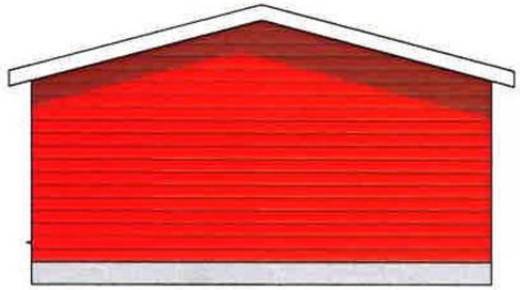
1:100 Fasade Vest



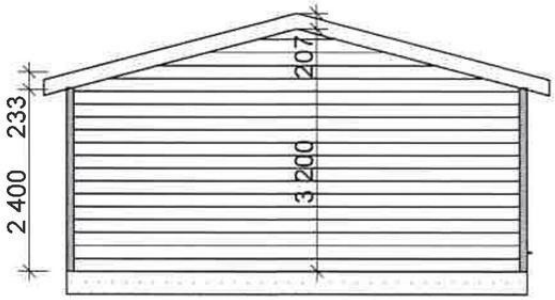
1:100 Fasade øst



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Nord



1:100 Snitt A

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Garasjer

Tiltakshaver:
Rødberg borettslag
Postboks 263, Larvik, 3251,

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekterende/Arkitekt:
IT-Tek AS
Havnegata 12
3263 LARVIK
Tlf. 33 12 02 12
E-post:post@it-tek.no

Tegnet av:
Arkitekt

G/Bnr.:
4050/77

Tegning:
Fasader og snitt garasje 4 porter mot sør

Prosjekt nr:
12102

Dato:
12.12.2012

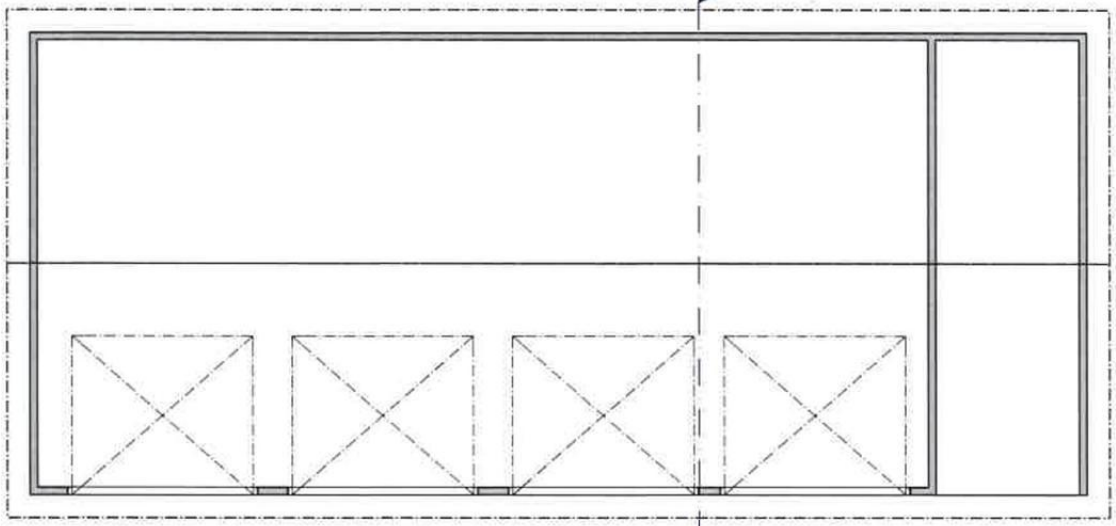
Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
E-02

Fasade Vest

Snitt A

Fasade Sør



Fasade Nord

Snitt A

Fasade øst

1:100 1. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Garasjer

Tiltakshaver:
Rødberg borettslag
Postboks 263, Larvik, 3251,

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekterende/Arkitekt:
IT-Tek AS
Havnegata 12
3263 LARVIK
Tlf. 33 12 02 12
E-post:post@it-tek.no

Tegnet av:
Arkitekt

G/Bnr.:
4050/77

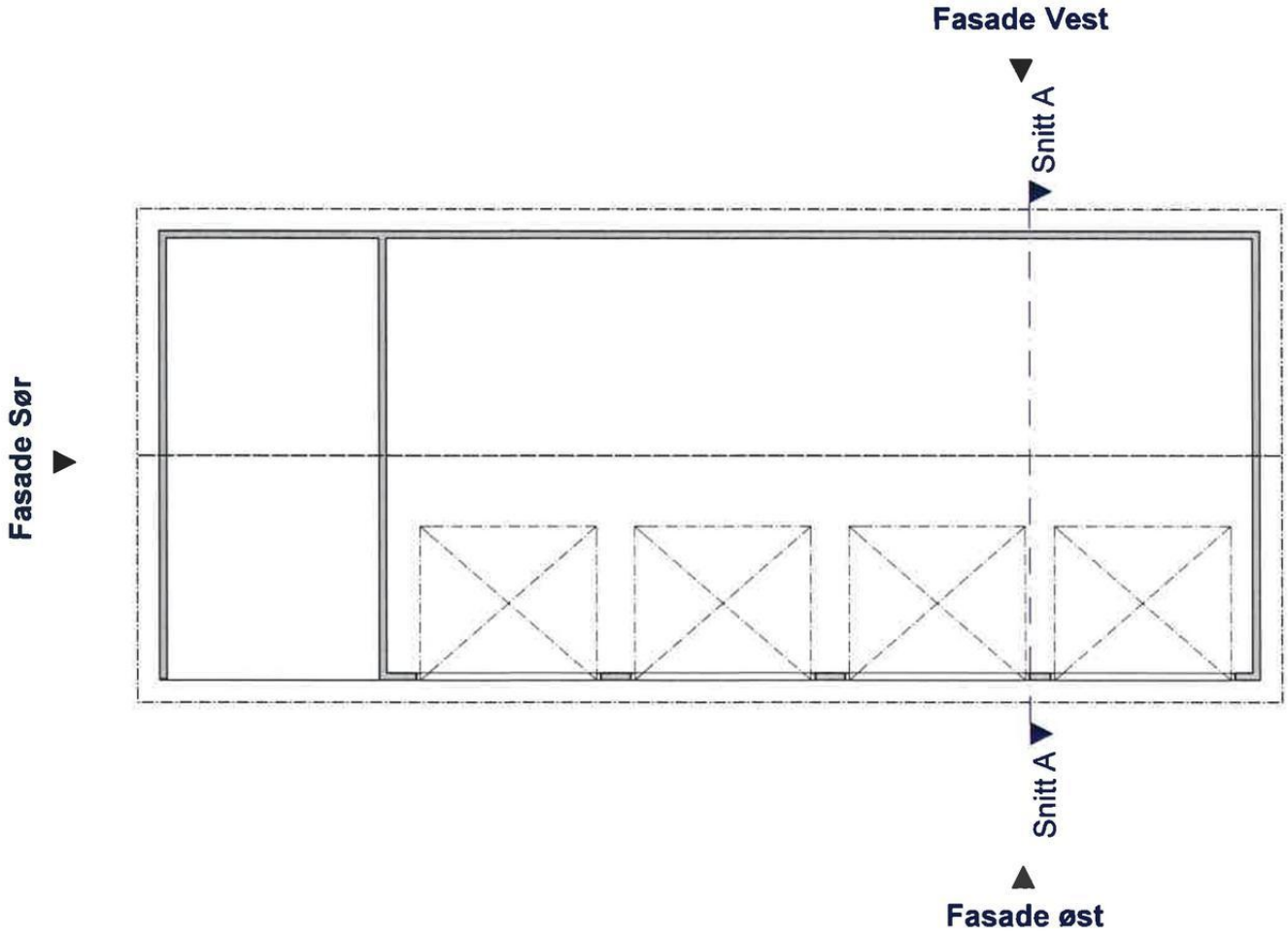
Tegning:
Plan 1. Etasje

Dato:
12.12.2012

Prosjekt nr:
12102

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
E-03



1:100 1. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Garasjer

Tiltakshaver:
Rødberg borettslag
Postboks 263, Larvik, 3251,

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekterende/Arkitekt:
IT-Tek AS
Havnegata 12
3263 LARVIK
Tlf. 33 12 02 12
E-post:post@it-tek.no

Tegnet av:
Arkitekt

G/Bnr.:
4050/77

Tegning:
Plan 1. Etasje

Dato:
12.12.2012

Prosjekt nr:
12102

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
E-04

FERDIGATTEST

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Rødberg Møllebakken 12, felt A			48/1	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehusleilighet		9.4.84	173/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Klyve A/S		Haraldsgt. 2B, Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		"	"	
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Klyve		"	"	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Larvik	11.6.85	etter fullmakt Kåre W. Bergan Kåre W. Bergan, ing. Underskrift	

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] feieregister 1 pipeløp

Trykt på selvkopierende papir

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

FERDIGATTEST

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Rødberg, Møllebakken 14, Felt A			48/1	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehusleilighet		9.4.84	173/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Klyve A/S		Haraldsg. 2 B, Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		"	"	
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Klyve		"	"	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	etter fullmakt
Larvik	11.6.85	Kåre W: Bergan, ing.	
		Underskrift	

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] feieregister 1 pipeløp

Trykt på selvkopierende papir

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

FERDIGATTEST

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Rødberg, Møllebakken 16, felt A			48/1	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	rekkehusleilighet		9.4.84	173/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Klyve A/S		Haraldsg. 2B, Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		"	"	
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Klyve		"	"	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Larvik	11.6.85	etter fullmakt Kåre W. Bergan, ing. Underskrift	

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] feieregister 1 pipeløp

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

Trykt på selvkopierende papir

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Rødberg	Møllebakken 18, felt A	48/1

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Rekkehusleilighet		9.4.84	173/84

Byggherre	Adresse	Tlf.
Olav Klyve A/S	Haraldsgt. 2B, Larvik	

Anmelder	Adresse	Tlf.
" "	" "	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Helge Klyve	" "	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Dør i 2. etasje må forsvarlig sikres inntil balkong er oppført.

Sted og dato		Stempel	
Larvik	8.5.85	etter fullmakt Kåre W. Bergan, ing.	
		Underskrift	

Sendes til feieregister

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] 1 pipeløp

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

FERDIGATTEST

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Rødberg Møllebakken 20, felt A			48/1	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehusleilighet	9.4.84	8.5.84	173/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Klyve A/S		Haraldsgt. 2B, Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		"	"	
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Klyve		"	"	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Larvik	11.6.85	etter fullmakt Kåre W. Bergan Kåre W. Bergan, ing.	
			Underskrift

Sendes til fwiregister

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] 1 pipeløp

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

Trykt på selvkopierende papir

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Rødberg Møllebakken 22, felt A			48/1	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehusleilighet	9.4.84	8.5.84	173/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Klyve A/S		Haraldsgt. 2 B, Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		"	"	
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Klyve		"	"	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Larvik	11.6.85	etter fullmakt Kåre W. Bergan	Kåre W. Bergan, ing.
			Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] feieregister i pipeløp

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

FERDIGATTEST

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

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Rødberg	Møllebakken 24, felt A	48/1

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	rekkehusleilighet	9.4.84	8.5.84	173/84

Byggherre	Adresse	Tlf.
Olav Klyve A/S	Haraldsgt. 2B, Larvik	

Anmelder	Adresse	Tlf.
"	"	"

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Helge Klyve	"	"

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Larvik	11.6.85	etter fullmakt Kåre W. Bergan. ing. Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] feieregister 1 pipeløp

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

Trykt på selvkopierende papir

FERDIGATTEST

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Rødberg Møllebakken 26, felt A			48/1
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehusleilighet	9.4.84	8.5.84	173/84
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
Olav Klyve A/S		Haraldsg. 2B, Larvik	
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
"		"	"
Ansvarshavende		**Adresse**	**Tlf.**
Helge Klyve		"	"

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Larvik	11.6.85	etter fullmakt Kåre W. Bergan, ing.	
		Underskrift	

Sendes til

feieregister

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [X] i pipeløp

Trykt på selvkopierende papir

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

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Rødberglia 17			50/77	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehus	9.4.84	3.7.84	307/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Klyve A/S		Postboks 318, 3251 Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
- " -		- " -		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Klyve		- " -		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Larvik	4.9.85	etter fuldmakt Kåre W. Bergan, ing. Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

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

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Rødberglia 19			50/77	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehus	9.4.84	3.7.84	307/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Klyve A/S		Postboks 318[illegible] 3251 Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
- " -		- " -		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Klyve		- " -		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Larvik	4.9.1985	etter fullmakt Kåre W. Berg p.p. Kåre W. Berggan, ing. Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

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

FERDIGATTEST

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Rødberglia 21			50/77	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehus	9.4.84	3.7.84	307/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Klyve A/S		Postboks 318, 3251 Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
= " -		- " -		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Klyve		- " -		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Larvik	4.9.85	etter fullmakt Kåre W. Bergan Kåre W. Bergan, ing. Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Tryckt på selvkopierende papir

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

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Rødberglia 23			50/77	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehus	9.4.84	3.7.84	307/85
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Klyve A/S		Postboks 318, 3251 Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
- " -		- " -		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Klyve		- " -		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Larvik	4.9.85	etter fullmakt Kåre W. Bergan Kåre W. Bergan, ing. Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

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

FERDIGATTEST

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Rødberglia 25			50/77	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehus	9.4.84	3.7.84	307/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Klyve A/S		Postboks 318, 3251 Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
- " -		- " -		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Klyve		- " -		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Larvik	4.9.85	etter fullmakt Kåre W. Bergan, ing. Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

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

Trykt på selvkopierende papir

FERDIGATTEST

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Rødberglia 27			507/77	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehus	9.4.84	3.7.84	307/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Klyve A/S		Postboks 318, 3251 Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
- " -		- " -		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Klyve		- " -		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Larvik	4.9.85	pr. fullmakt Kåre W. Bergan, ing. Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Tryckt på selvkopierende papir

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

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Tonje Lønnebakke Tennebø Telefon: 33 17 18 88	SØK	13/78995	GBR-4050/83	28.11.2013

Larvik kommune

IT-tek AS
Havnegata 12

3263 LARVIK

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
1618/13	Planutvalget delegerte saker	28.11.2013

Vedtak - ferdigattest riving og gjenoppføring av garasjeanlegg - Møllebakken - Gbnr. 4050/83

Tiltakshaver	Rødberg borettslag	PB. 263	3251	LARVIK
Søker	IT-tek AS	Havnegata 12	3263	LARVIK

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 13/249			JournalpostID 13/74824
Eiendom/byggested Møllebakken			
Bygningsnummer 300362621, 300362622			
Gnr 4050	Bnr 83	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak	Vedtak dato 01.02.13		Delegert saksnr. 120/13
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Hele tiltaket			
Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

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

Med hilsen

Tonje Lønnebakke Tennebø
byggesaksbehandler

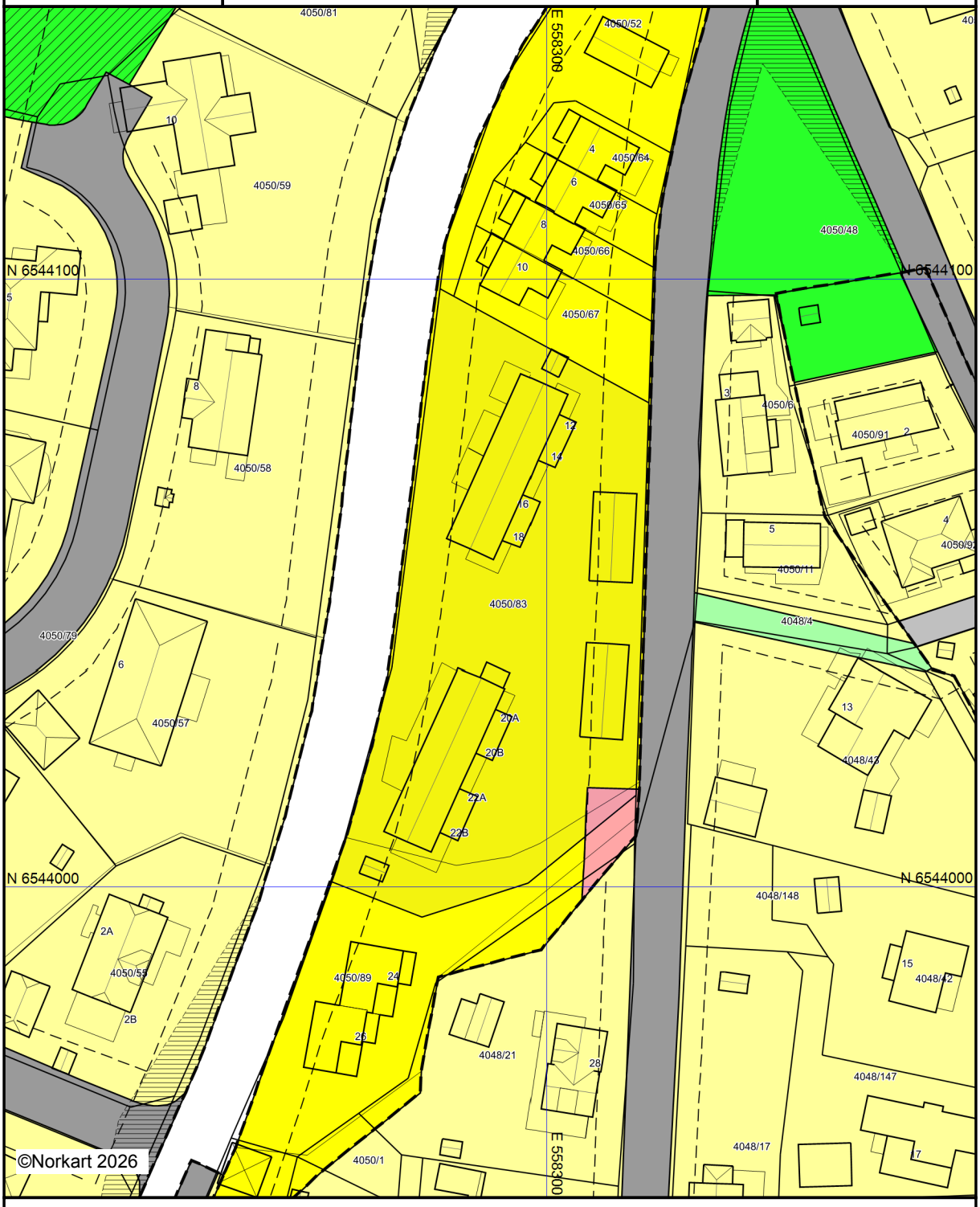
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4050/83
Adresse: Møllebakken 18
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Golfbane
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

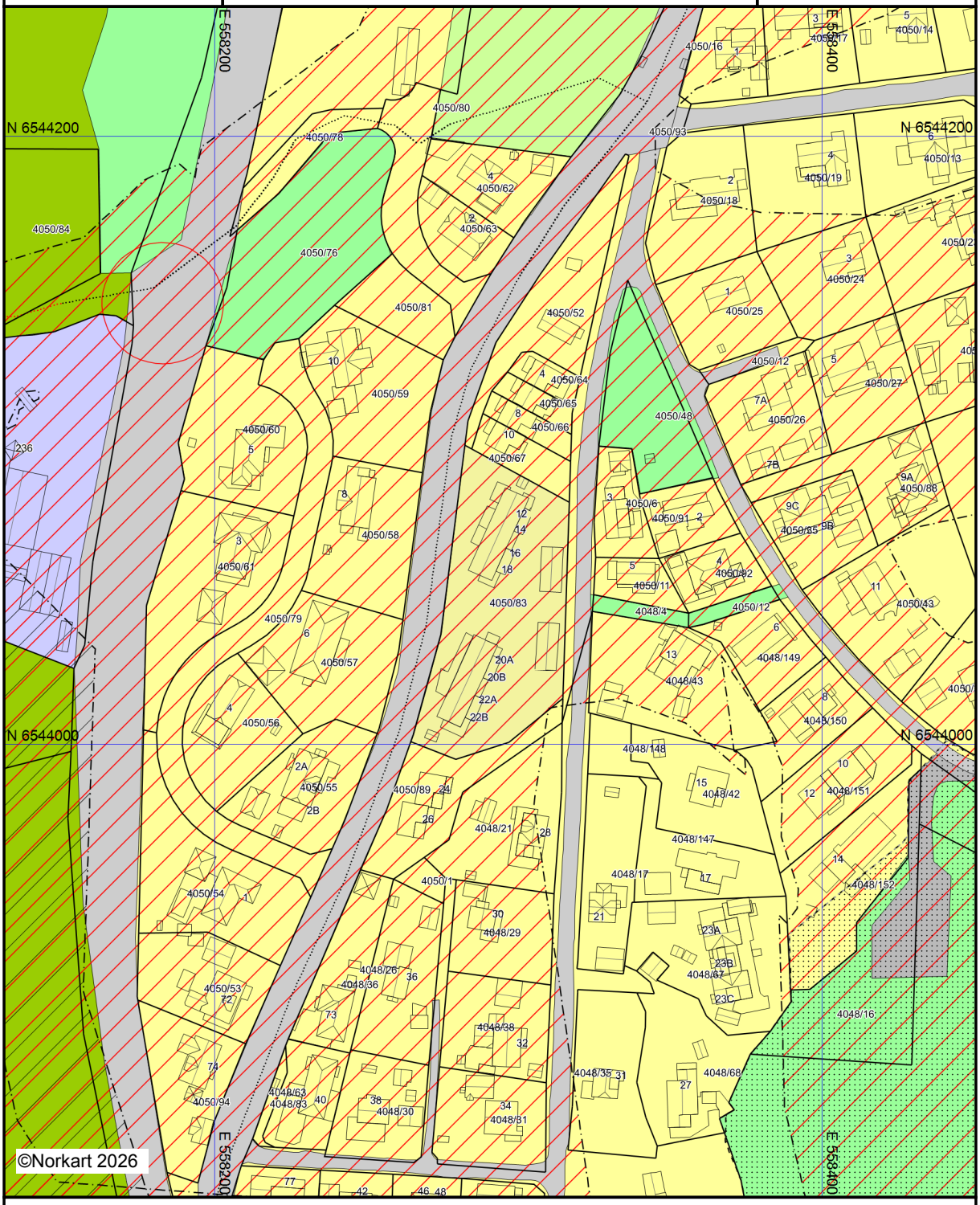
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4050/83
Adresse: Møllebakken 18
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Forretninger - eksisterende
- Idrettsanlegg - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - eksisterende
- Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - eksisterende
- Turdrag - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nytt
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - nytt

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

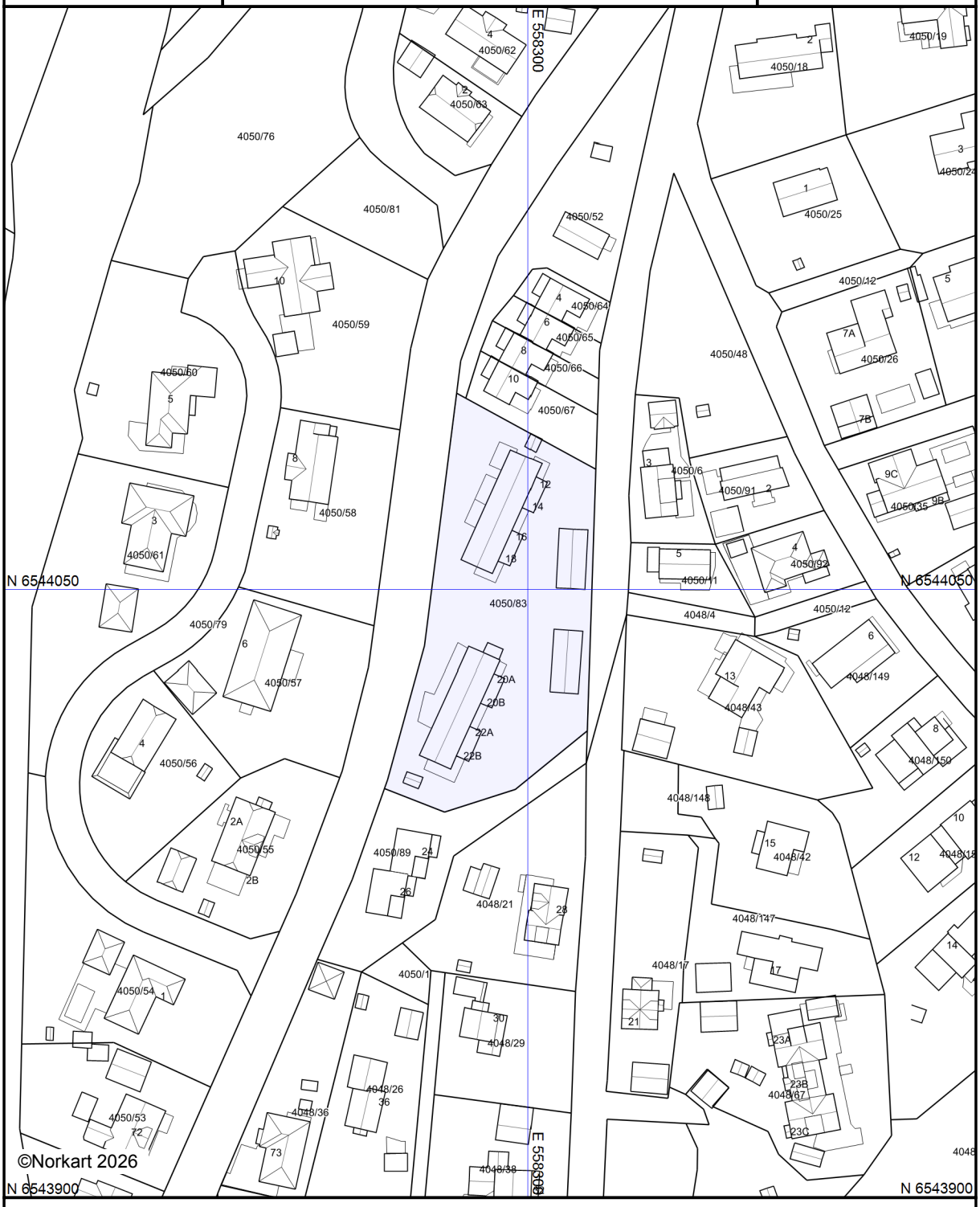
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4050/83
Adresse: Møllebakken 18
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RØDBERG - TENVIK I BRUNLANES KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje er arealet regulert til:

A. Byggeområder
B. Landbruksområde
C. Trafikkområde
D. Fellesareal

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

§ 2

Byggeområder.

1. Felt A og C skal bebygges med rekkehus i 2 etasjer, utnyttelsesgrad inntil 0,15. I hvert av områdene kan det bygges inntil 12 boliger.
2. Felt B skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. Underetasje kan, der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes i henhold til byggeforskriftenes kap. 32.24. Utnyttelsesgrad 0,05 - 0,08. I området kan det bygges inntil 11 boliger.
3. Felt D skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. Loft kan innredes i henhold til byggeforskriftenes kap. 31.21. Utnyttelsesgrad 0,05 - 0,08. I området kan det bygges inntil 5 boliger.
4. Innenfor de enkelte felt skal det utarbeides detaljert bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. Planen skal vise inntegnet hus, boder, garasjer, gjerder, trapper, murer samt høyder på bygninger og terreng.
5. Det skal opparbeides min. 1 sandlekeplass på hvert av boligfeltene A, B, C og D. Bebyggelsen skal holdes i en slik høyde at den virker tiltalende i seg selv og i henhold til omgivelsene. For eneboliger skal gjennomsnittlig høyde fra ferdig planert terreng til hovedgesims, respektive gavlspiss, ikke overstige:

   3,5 m - respektive 6,0 m - for 1-etasjes bebyggelse
   5,7 m - " 7,7 m - for 1- " " m/underetg.
6. På hver eneboligtomt skal det være minst garasjeplass til 1 bil samt 1 biloppstillingsplass.
   For område A og C skal det for hver leilighet være 1 garasjeplass samt gjesteparkering for min. 1 bil pr. leilighet.
7. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utførelse.
   Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. Skjemmende forstøtningsmurer bør unngås og terrengforskjeller formidles ved mest mulig jevne terrenglinjer.

Gjerder, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Plassering av tørkestativ og søppelbeholdere skal skje til minst mulig sjenanse for naboer. Er det tvil om plasseringen, avgjøres denne av bygningsrådet.

§ 3

Landbruksområde.

1. I landbruksområdet kan bygningsrådet bare godkjenne bygninger bygninger og anlegg nødvendige for områdets drift.
2. Området skal skjermes fra område C med gjerde. Gjerdet skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Fellesareal.

Innenfor område E, lekeområde, kan bygningsrådet tillate at det oppføres en mindre bygning i tilknytning til bruken av området. Bygningen må gis en arkitektonisk tilfredstillende utforming.

§ 5

Fellesbestemmelser.

1. Eksisterende trær skal i størst mulig utstrekning søkes bevart.
2. Lydvoller og støyskjermer forutsettes oppsatt slik som angitt på planen og i samsråd med statens vegvesen.
3. Bygningsrådet kan, innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Brunlanes kommune tillate mindre unntak fra disse bestemmelser i tilfeller hvor særlige grunner taler for det.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, 21 .9.81

Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RØDBERG - TENVIK I LARVIK KOMMUNE

Forslag til mindre vesentlig endring av gjeldende plan, datert 21.09.81, 29.06.1999.

Endringsforslaget omfatter følgende paragrafer foreslått med ny ordlyd:

§ 2:

Punkt 1: Felt A og C skal bebygges med rekkehus i 2 etasjer, utnyttelsesgrad for felt C inntil 0,15, ***utnyttelsesgrad felt A inntil 0,20. Felt A kan bebygges med inntil 14 boliger, felt C kan bebygges med inntil 12 boliger.***

Møllebakken 18

Nabolaget Tenvik/Rødberg - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Bekken Linje 01, 04, 206	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	5 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

Skoler

Jordet skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	20 min 1.8 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	4 min 2.5 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	6 min 4.8 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	7 min 4.3 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	12 min 5.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	10 min 4.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	20 min 18.6 km

«Nærhet til sjø og by, samt sosialt samhold»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

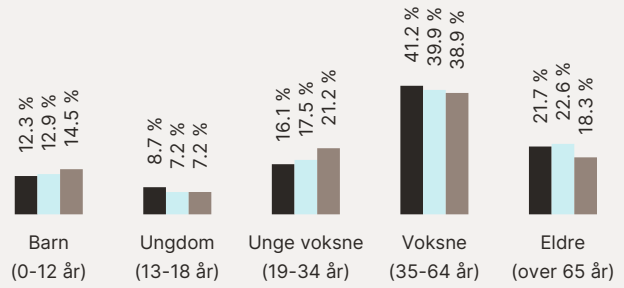
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tenvik/Rødberg	530	231
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gøy på Landet barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.8 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 71 barn	18 min 1.6 km
Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	5 min 2.8 km

Dagligvare

Coop Extra Holmejordet PostNord	2 min 1.8 km
Rema 1000 Stavern Post i butikk	4 min 2.1 km

FINN 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. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

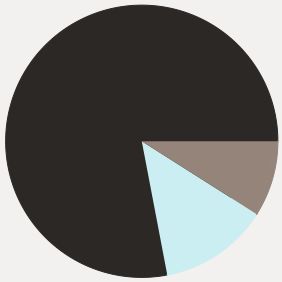
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Sport

Jordet skole Ballspill	20 min 1.8 km
Langestrand skole - Balløkke kun... Ballspill	4 min 2.5 km
Mudo Stavern	4 min
Family Sports Club Langestrand	4 min

Boligmasse



- 78% enebolig
- 13% rekkehus
- 9% annet

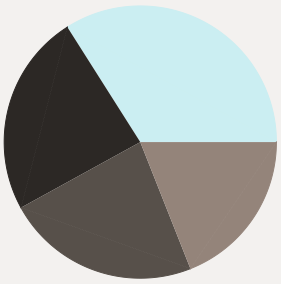
«Sentralt, kort gangavstand til sentrum, nærhet til sjøen - og fantastisk hyggelig nabolag!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

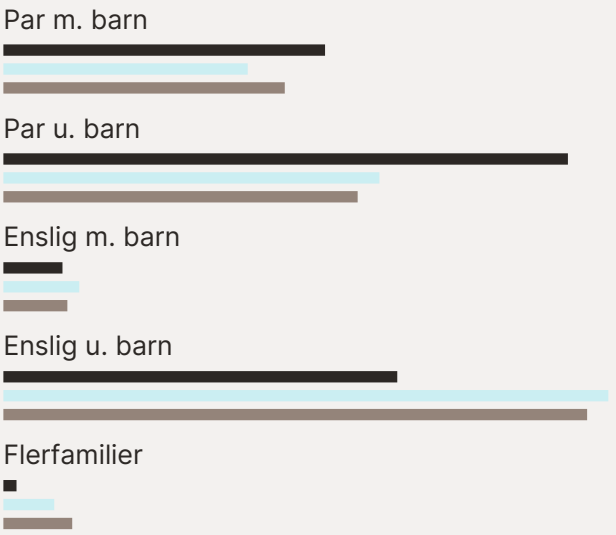
Fritzøe Brygge	3 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 23% 16-18 år

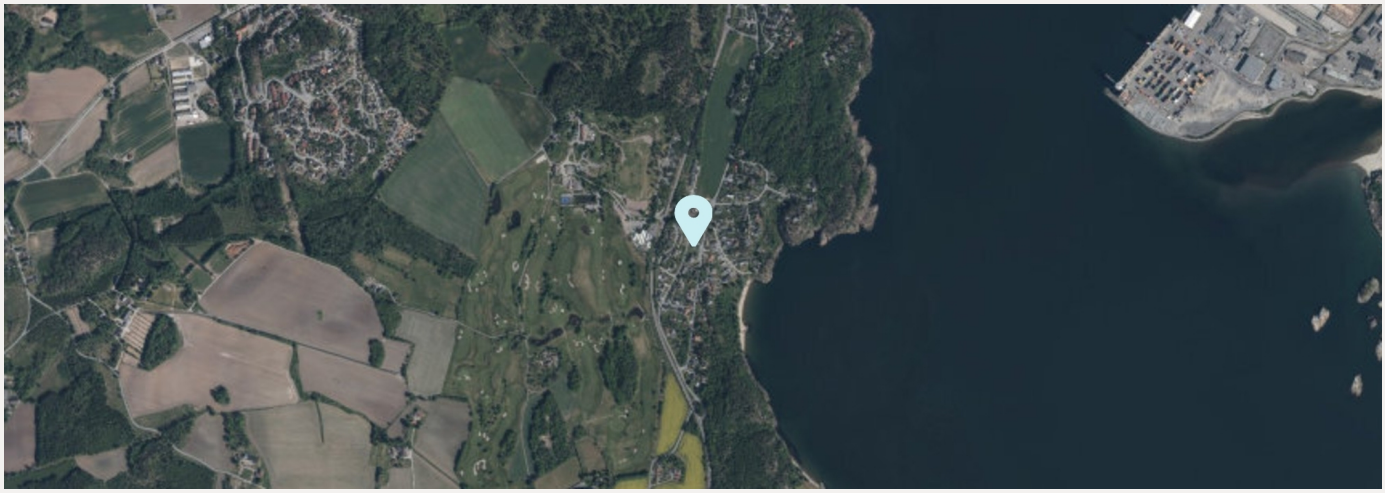
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN 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





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