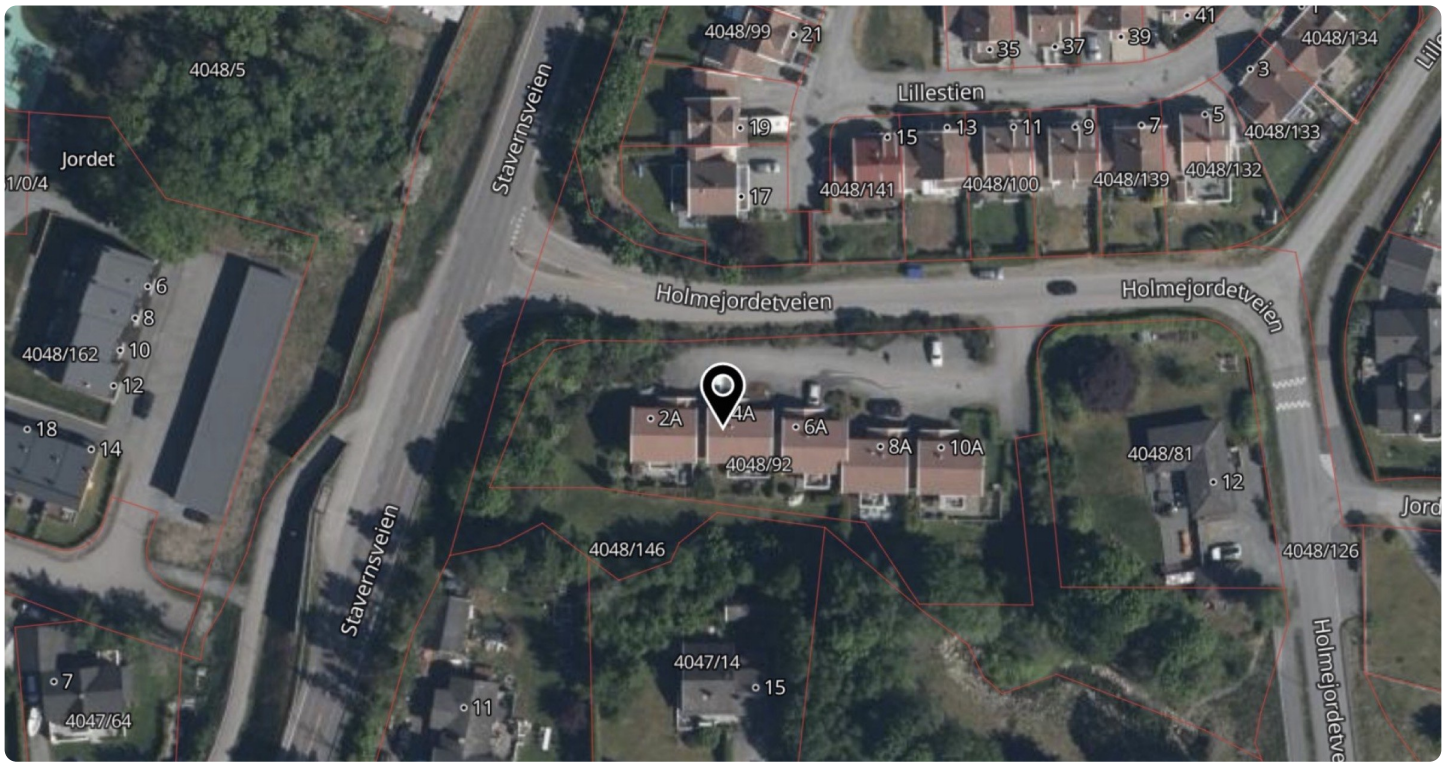
TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

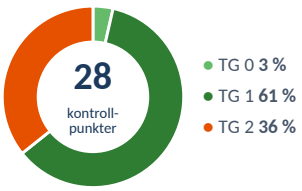
OPPDRAG 260915-001

Holmejordetveien 4B, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Holmejordetveien 4B 3267 LARVIK Gnr: 4048 Bnr: 92	Leilighet	1994	73 m²	68 m²	5 m²

Befaring / Rapport	18. september 2026 / 24. september 2026
Tilstede	Selger og undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig 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 branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

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

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

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

Informasjon fra takstmannen

Ingen oppdragsspesifikk informasjon fra takstmannen er registrert.

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

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

Seksjonsleilighet over ett plan beliggende i 2.etg av flermannsbolig på Holmejordet mellom Larvik og Stavern. Bygget ble oppført i 1994, og leiligheten har fra 2009 og fram til i dag hatt en generell oppussing av overflater, samt kjøkken og bad. Som i en hver bolig av respektive alder må et løpende vedlikeholdsbehov påregnes.

Spesielle betingelser

Dette er en forenklet tilstandsrapport for en leilighet. Det betyr at vurderingen er avgrenset til de delene av boligen som eieren selv rår over og har vedlikeholdsansvar for – i praksis forholdene innenfor leilighetens egne yttervegger, gulv og tak, samt de tekniske installasjonene som betjener leiligheten.

Bakgrunnen for denne avgrensningen er hvordan ansvaret er fordelt i et sameie eller borettslag. Utgangspunktet er at sameiet eller borettslaget – ikke den enkelte seksjons- eller andelseier – har vedlikeholdsplikten for byggets fellesdeler. Det gjelder for eksempel bærende konstruksjoner, fasader, yttertak, grunnmur, trapperom og felles tekniske anlegg. Siden disse delene ligger utenfor selgerens råderett og ansvar, er de heller ikke undersøkt eller omtalt i denne rapporten. Tilstanden til fellesdelene følges normalt opp gjennom sameiets eller borettslagets egen forvaltning, og kan undersøkes nærmere gjennom for eksempel vedlikeholdsplan, årsberetning, vedtekter og protokoller.

En slik avgrensning er i tråd med formålet til en tilstandsrapport: å beskrive tilstanden på det boligkjøperen faktisk overtar fra selgeren. Det gjør rapporten mer treffsikker og enklere å forstå, fordi den konsentrerer seg om forhold selgeren har kjennskap til og rår over.

Det finnes ett viktig unntak. Dersom det følger av vedtekter eller særskilt avtale at eieren av denne leiligheten likevel har vedlikeholdsplikt for bestemte deler av fellesarealet, skal de aktuelle bygningsdelene vurderes som en del av rapporten. Slike tilfeller fremgår i så fall særskilt.

Uavhengig av denne avgrensningen gjelder selgerens opplysningsplikt fullt ut. Selgeren plikter å gi kjøperen opplysninger om forhold ved eiendommen – også fellesdeler – som selgeren kjenner eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få (jf. avhendingslova § 3-7).

Sameiets eller borettslagets vedtekter, vedlikeholdsplan, årsberetning og møteprotokoller er ikke fremlagt for eller vurdert av takstmannen i forbindelse med denne rapporten.

Planløsning

1.etg har bod på terrengnivå, mens leiligheten i 2.etg består av stue og kjøkken, 2x soverom, dusjbad, gang og innebod.
Innvendige overflater opplyses oppusset på 2010-tallet og framstår overordnet fungerende. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard.

Byggemetode

Vinduene er fra byggeår og har forventet levetid medgått, mens terrassedøren i stue ble skiftet i 2026. Takkonstruksjonen betjener loft over leilighetens boareal, hvor deler av flaten er lagt med lagringsgulv av tre for oppbevaring.
Balkongen er fra byggeår med tett rekkverk.

I denne forenklede leilighetsrapporten er ikke de bygnignstekniske forhold ytterligere omtalt.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken med innredning fra 2015 som fremstår i jevnt over god stand — god forventet restlevetid.
Flislagt dusjbad renovert ca. 2009. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommet.

Tekniske anlegg

VVS-anlegget består av trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår, mens ledninger utenfor leiligheten inngår i bygningens felles ledningsnett. Rørføringene er opprinnelige, og forventet levetid er medgått — oppgradering må påregnes.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern er montert.
Oppvarming av leiligheten skjer via elektrisitet, samt luft-til-luft varmepumpe i stue.

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.

2009
- Bad oppusset

2015
- Installert ny kjøkkeninnredning

2026
- Montert ny terrassedør i stue Det skal påminnes at bygget er ca 32 år gammelt, og at den statistisk forventede levetiden for flere bygningsdeler er medgått eller nærmer seg slutten. Det betyr ikke at disse bygningsdelene isolert sett er «defekte», men at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

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

Eiendomsopplysninger

Holmejordetveien 4B, 3267 LARVIK

Gnr 4048 / Bnr 92

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
1994 (BF87)	**Leilighet**	**73 m²**
OPPVARMING	VENTILASJON	VANN / AVLØP
Varmepumpe og strøm	**Naturlig ventilasjon**	**Offentlig / Offentlig**
HJEMMELSHAVER	TILSTEDE / OPPL.	
William Ravler Johansen (oppgitt)	**Selger og undertegnede**	

OMRÅDERISIKO

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● **Middels**	● **Lav**	● **Middels**	● **Moderat til lav**	● **Lav trafikk**
eiendommen ligger i randsonen av flomaktsomhetsområde	ingen registrert skredfare	området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten	Aktsomhetsnivå (NGU) Omtale s. 16	ÅDT 1100 · 50 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	39 moh
TERRENGVURDERING	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra V. Drenering bør prioriteres på denne siden.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra V (+3.8m), NV (+2.7m), SV (+2.1m), S (+1.0m)
FALL MOT GRUNNMUR	V-vegg: 5.8%, N-vegg: 2.5%
VÆR VED BEFARING	11.6 °C, delvis skyet, 2.4 m/s (V), 70 % luftfuktighet
NEDBØR	48t: 6.0 mm · 30 dager: 120 mm (13 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 (1994): 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 — Ikke framlagt
- Godkjente bygningstegninger — Ikke framlagt

  Innsynsbegjæring sendt Larvik kommune 15.09.2026, svar ikke mottatt.
- Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18) — Delvis framlagt

  Avlest fra foto (samsvarserklæring): Elektrisk anlegg — Eltel Networks AS — gjelder kun Installasjon av AMS-måler
- 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) — Ikke framlagt
- Radonmåling (§ 2-14) — Ikke framlagt
- Energiattest (Energimerkeforskriften) — Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Rapporten er godkjent på vegne av selger, utført av takstmannen 24.09.2026.

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

73 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	5 m²	—	5 m²	—	—	—
2. etasje	68 m²	68 m²	—	—	7 m²	—
Sum	**73 m²**	**68 m²**	**5 m²**	**—**	**7 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
Bod på terrengnivå	5 m²

2. etasje	m²
Stue og kjøkken	31 m²
Soverom 1	12 m²
Soverom 2	7 m²
Dusjbad	7 m²
Gang	7 m²
Innebod	3 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

Etasjeskillere	s. 7	TG 1	Vinduer og dører	s. 7	TG 2	Takkonstruksjon/loft	s. 7	TG 1
Balkonger / terrasser	s. 8	TG 2	Våtrom	s. 9	TG 2	Kjøkken	s. 11	TG 1
Andre rom – overflater	s. 12	TG 1	Skadedyr	s. 13	TG 1	Ventilasjon	s. 13	TG 2
VVS	s. 13	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
Vedlikehold	**Dusjbad – Sluk, membran og tettesjikt:** Brorparten av membranens forventede levetid er medgått. Manglende dokumentasjon gir ingen bekreftelse på utførelsen av tettesjiktet.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad – Gulv:** Lokalt for lite fall i flisoverflaten foran dusjsonen gjør at bruksvann ikke ledes effektivt til sluk, men må antas å bli stående ved normal bruk.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad – Utstyr og innredning:** Innbygget sisterne uten inspeksjonsmulighet og uten dokumentert drenering gjør at lekkasjevann bak forblendingen ikke synliggjøres.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad – Ventilasjon:** Naturlig avtrekk uten tilførsel av erstatningsluft gir liten luftveksling, og fuktig luft fra dusjing fjernes langsomt fra rommet.		TG 2
Vedlikehold	**Vinduer og dører – Vinduer:** Vinduer fra byggeåret har aldersrelatert slitasje, og kantforseglingen i isolerglassene degraderes over tid slik at rutenes tetthet svekkes.		TG 2
Vedlikehold	**Ventilasjon – Tilluft og luftskifte:** Naturlig ventilasjon drives av temperaturforskjell og vindtrykk, og i vindstille og milde perioder blir luftskiftet lavt. Avtrekksvifte på kjøkken som eneste mekaniske punkt gir ikke tilstrekkelig luftskifte for hele boligen.		TG 2
Vedlikehold	**Ventilasjon – Toalett og rom med avtrekk:** Naturlig avtrekk i våtrom gir variabel og ofte utilstrekkelig kapasitet til å fjerne fuktbelastningen fra dusjing.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger:** Avløpsanlegget har passert forventet levetid, og gjenværende funksjonstid er usikker.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger:** Kobberrør tæres innenfra ved groptæring, en lokal korrosjon drevet av vannkvaliteten, og gjenværende funksjonstid er usikker ved passert levetid.		TG 2
Vedlikehold	**Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting:** Rekkverket høyde tilfredsstiller ikke dagens høydekrav.		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.

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 mellom leilighetens plan er fra byggeår, uten dokumentert oppgradering i etterkant.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 1

Etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag. Gulvene fremstår stabile ved gangprøve, og det er ikke registrert vesentlige planavvik eller rystelser ved inspeksjon.

Levetid: **40 %** • 32/80 år

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og dører fremstår med ulik alder. Vinduene er fra byggeår, mens terrassedøren i stue ble skiftet i 2026. Dokumentasjon på fagmessig utførelse av utskiftingen er ikke fremlagt.

Vinduer
TG 2

Vinduer med isolerglass fra byggeår. Funksjonsprøving av åpningsbare vinduer viser fungerende åpne- og lukkefunksjon, med aldersrelatert slitasje på karmer og overflatebehandling. Isolerglassenes forventede levetid er i stor grad medgått, og gjenstående brukstid er usikker iht. NS 3600 punkt C.8.

Årsak til forhøyet TG: Vinduer fra byggeåret har aldersrelatert slitasje, og kantforseglingen i isolerglassene degraderes over tid slik at rutenes tetthet svekkes.

Konsekvens: Punktering av ruter og økt varmetap må påregnes etter hvert, og utette vinduer kan gi trekk og fuktbelastning i vindusnisjene.

Tiltak: Utskifting av vinduer må påregnes innen få år; tetningslister og overflatebehandling vedlikeholdes i mellomtiden.

Levetid: **91 %** • 32/35 år

Dører og terrassedører
TG 0

Terrassedør i stue opplyses skiftet i 2026. Døren åpner, lukker og låser tilfredsstillende ved funksjonsprøving, og tetningslister er intakte.

Levetid: **0 %** • 0/30 år (opplyst)

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.

Takkonstruksjonen betjener loft over leilighetens boareal. Loftet benyttes til oppbevaring via lagringsgulv av tre lagt over deler av flaten.

Konstruksjon
TG 1

Takkonstruksjon med sperrer og undertaksplater i tre, isolert i loftsbunn. Loftet er besiktiget fra tilkomstluke og har lagringsgulv av tre over deler av flaten. Synlige sperrer og bæresystem fremstår tørre uten registrerte skjevheter, med noe svertesopp jevnt fordelt og i moderat omfang på undersiden av undertaksplatene.

Levetid: **64 %** • 32/50 år

Lufting av takverk
TG 1

Takkonstruksjonen er luftet via spalter ved gesims og takutstikk. Svertesoppen på undertaksplatene indikerer tidvis noe begrenset gjennomtrekk på loftet, men omfanget ligger innenfor det som forventes for konstruksjonens alder.

Innfelte installasjoner mot kald sone
TG 1

Det er ikke registrert innfelte downlights, høyttalere eller andre gjennomføringer mot kald sone i de delene av himlingen som er synlige fra tilkomstluken. Lagringsgulv og begrenset tilkomst gjør at hele himlingsflaten mot loft ikke er tilgjengelig for inspeksjon.



Bilde 1 · Takkonstruksjon/loft



Bilde 2 · Takkonstruksjon/loft

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.

Balkong oppgis å være oppgradert i 2023. Omfang av oppgradering kan ikke sies med sikkerhet.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 2

Balkong på ca. 6,5 kvm utenfor stue med gulvdekke av beisede terrassebord. Tett rekkverk måler 88 cm høyde og ligger under kravet på minimum 1,0 m. Underliggende tettesjikt ligger skjult under gulvbordene og er ikke vurdert.
Årsak til forhøyet TG: Rekkverket høyde tilfredsstiller ikke dagens høydekrav.
Konsekvens: Ingen reeel konsekvens, utover teoretisk risiko for enklere fall fra balkong.
Levetid: **160 %** • 32/20 år



Bilde 3 · Balkonger / terrasser

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.

Dusjbad med dør fra gang. Rommet opplyses renovert i 2009, noe som samsvarer med det visuelt observerte ved befaringen. Dokumentasjon på utført arbeid, herunder samsvarserklæring eller vanntest, foreligger ikke.

Vegger og himling
TG 1

Vegger av keramiske fliser og himling av Takess-plater. Flisene fremstår hele uten registrerte riss eller bomlyd ved stikkprøver, og overflatene fremstår i god stand for en alder på rundt 17 år.

Levetid: **85 %** • 17/20 år

Gulv
TG 2

Gulv av keramiske fliser. Ca 20 cm foran dusjen er fallet målt til 0,1° mot sluk, mens fallet ved dørterskelen er 0,7°. Partiet foran dusjen er tilnærmet plant og ligger under preakseptert ytelse 1:100 (0,57°) etter dagens krav i TEK17 § 13-15 (2) b. Funksjonsprøving med vann er ikke utført. God terskeloverhøyde ved dør.

Årsak til forhøyet TG: Lokalt for lite fall i flisoverflaten foran dusjsonen gjør at bruksvann ikke ledes effektivt til sluk, men må antas å bli stående ved normal bruk.

Konsekvens: Vann som blir stående på gulvet etter dusjing gir økt fuktbelastning på fuger og tettesjikt, og kan over tid gi mugg i fuger og svekket tetting under flisene.

Tiltak: Retting av fallet forutsetter at overflate og tettesjikt tas opp lokalt, og må påregnes ved neste oppussing

Levetid: **85 %** • 17/20 år

Sluk, membran og tettesjikt TG 2	Sluk er plassert under lukket dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller periodisk rengjøring. Membran er ikke synlig, og det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktet. Tettesjikt fra 2009 har en alder på rundt 17 år, hvor en betydelig del av forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1 er medgått. **Årsak til forhøyet TG:** Slukets plassering under kabinettet hindrer kontroll av klemring og membrantilslutning, og tilstanden kan dermed ikke verifiseres visuelt. Manglende dokumentasjon gir ingen bekreftelse på utførelsen av tettesjiktet. **Konsekvens:** Utettheter ved sluk eller gjennomføringer vil ikke bli oppdaget før vann trenger ned i gulvkonstruksjonen, og en lekkasje kan da gi fuktskade i etasjeskilleren under. **Tiltak:** Sluket gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring ved utskifting av dusjkabinettet. Utbedring av tettesjiktet må påregnes innen få år. **Levetid:** **94 %** • 17/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Trykkvannsrør er ført i yttervegg, men veggen fremstår påforet slik at rørene ligger på varm side. Avløpsledninger er skjult og ikke synlige for kontroll. Vannmengde og avrenning ved befaringen er tilfredsstillende. **Levetid:** **34 %** • 17/50 år
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon i form av ventil med naturlig avtrekk i himling. Det er ikke registrert tilluftspalte under dørblad, og rommet mangler dermed overstrømning. **Årsak til forhøyet TG:** Naturlig avtrekk uten tilførsel av erstatningsluft gir liten luftveksling, og fuktig luft fra dusjing fjernes langsomt fra rommet. **Konsekvens:** Fuktig luft blir stående lenge i rommet etter dusjing og kan gi muggvekst i fuger og på overflater, særlig i kombinasjon med vann som blir liggende på gulvet. **Tiltak:** Tilluft sikres ved spalte under dørblad eller ventil, og mekanisk avtrekk bør etableres. Tiltaket må påregnes innen få år.
Utstyr og innredning TG 2	Rommet har lukket dusjkabinett, servant med skapinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Sisternen er innbygget bak flisledd forblending uten synlig inspeksjonsluke, og det foreligger ingen dokumentasjon på tetting eller drenering av kassetten. Innredningen har en alder på anslagsvis 17 år og forventet levetid er passert. **Årsak til forhøyet TG:** Innbygget sisterne uten inspeksjonsmulighet og uten dokumentert drenering gjør at lekkasjevann bak forblendingen ikke synliggjøres. **Konsekvens:** En lekkasje fra sisterne eller tilkoblingen kan pågå skjult bak forblendingen og gi fuktskade i vegg- og gulvkonstruksjonen før den oppdages. **Levetid:** **113 %** • 17/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Trykkvannsrør er ført i yttervegg, men veggen fremstår påforet slik at rørene antagelig ligger på varm side av isolasjonen.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1	Hulltaking i tilliggende konstruksjoner er ikke foretatt grunnet yttervegger og tilgjengelighetshensyn. Alternativ fuktkontroll er utført med overflatefuktsøk i rommet samt termografering, uten registrerte avvik. Bruk av lukket dusjkabinett begrenser fuktbelastningen på rommets overflater. Unntaksbestemmelsen for hulltaking jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2 anses ivaretatt.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene utført i rommet, verken for vanntett sjikt, utførende foretak eller vanntest. Manglende dokumentasjon er hensyntatt i vurderingen av tettesjiktet under punktet «Sluk, membran og tettesjikt».*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Rommet har flater mot kald sone i form av yttervegg med gjennomførte trykkvannsrør. Det foreligger ingen dokumentasjon på diffusjonstett utførelse mot kald sone.*



Bilde 4 · Dusjbad



Bilde 5 · Dusjbad



Bilde 6 · Dusjbad

INNVENDIG

Kjøkken

TG 1

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 opplyses ny-innredet i 2015. Dokumentasjon i form av kvitteringer eller samsvarserklæring for utført arbeid er ikke fremlagt. Anlegget fremstår som et helhetlig, oppgradert kjøkken uten senere delvise utskiftinger.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater med flisbelagt sone over benk, og himling av Takess-plater fra renoveringen i 2016. Overflatene fremstår med begrenset slitasjegrad.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av laminat fra renoveringen i 2016 med normal bruksslitasje. Kontrollert ved kjøleskap og under benk uten registrerte fuktmerker.
Ventilasjon TG 1	Ventilator over kokesone med avkast til det fri. Avtrekket fungerte ved befaringen, og komfyrvakt er montert.
Vann-/avløp TG 1	Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast, med sensor og lekkasjestopper montert under benk. Skap under vask er åpnet og kontrollert uten registrerte fuktmerker; vannmengde og avrenning fungerte ved befaringen.
Innredning og utstyr TG 1	Innredning med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon, opplyst montert i 2015. Induksjonstopp og integrerte stekeovner er innfelt i innredningen. Fronter, hengsler og skuffer fungerte ved befaringen, og innredningen fremstår med begrenset slitasjegrad ved om lag halvparten av forventet levetid. **Levetid:** **44 %** • 11/25 år (opplyst)



Bilde 7 · 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 er kontrollert i tilgjengelige rom. Overflatene antas oppusset på 2010-tallet, uten at dette kan bekreftes med sikkerhet, og dokumentasjon på arbeidet foreligger ikke.

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

80 % ● 16/20 år

Overflater – Vegger og himling **TG 1**	Vegger av malte plater og himling av Takess-plater. Overflatene fremstår hele og pene, med normal bruksslitasje etter oppussing antatt utført på 2010-tallet.
Overflater – Gulv **TG 1**	Gulv av laminat med normal bruksslitasje. Flatene fremstår jevne og tørre i tilgjengelige rom; overflater bak møbler og 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.

Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter er observert ved besiktigelse av leiligheten. Konstruksjoner og trevirke i tilgjengelige områder er visuelt kontrollert uten registrering av gnag, borehull eller ekskrementer som indikerer skadedyrangrep.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
TG 1

Tilgjengelige trekonstruksjoner er kontrollert visuelt uten registrerte spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Eier kjenner ikke til tidligere forekomst. Skjulte angrep i utilgjengelige konstruksjoner kan ikke utelukkes.

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 omfatter kjøkken og bad og er fra byggeår, uten dokumentasjon på senere oppgradering. Anlegget fremstår som opprinnelig og uendret.

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

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og opplufting via vinduer, supplert med avtrekksvifte på kjøkken. Løsningen er fra byggeår, og forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C er passert. Under Våtrom er det registrert ventil med naturlig avtrekk uten mekanisk løsning.
Årsak til forhøyet TG: Naturlig ventilasjon drives av temperaturforskjell og vindtrykk, og i vindstille og milde perioder blir luftskiftet lavt. Avtrekksvifte på kjøkken som eneste mekaniske punkt gir ikke tilstrekkelig luftskifte for hele boligen.
Konsekvens: For lite luftskifte kan gi kondens på kalde flater, muggvekst og dårlig inneluft, særlig i soverom og våtrom.

Toalett og rom med avtrekk
TG 2

Bad har kun naturlig avtrekk via ventil, uten mekanisk avtrekkspunkt. Avtrekksløsningen er fra oppføringsåret og har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.
Årsak til forhøyet TG: Naturlig avtrekk i våtrom gir variabel og ofte utilstrekkelig kapasitet til å fjerne fuktbelastningen fra dusjing.
Konsekvens: Fuktig luft kan bli stående i rommet og gi kondens, misfarging og muggvekst på vegger og i himling over tid.
Tiltak: Mekanisk avtrekk i våtrommet må påregnes etablert innen få år.

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.

VVS-anlegget i leiligheten består av trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår, supplert med varmepumpe montert i stue. Vann- og avløpsledninger utenfor leiligheten inngår i bygningens felles ledningsnett.

Anlegget fremstår som opprinnelig og uten senere oppgraderinger av rørføringene, og det foreligger ikke FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæring for de innvendige installasjonene. Enkelte krav i senere teknisk forskrift, blant annet TEK17 § 15-5 om sikring mot tilbakestrømning og fuktføler på innebygde installasjoner, er ikke oppfylt. Dette representerer ikke et forskriftsbrudd for VVS oppført i 1994, ettersom kravene er kommet til etter byggetidspunktet.

Vannledninger
TG 2

Trykkvannsrør av kobber i opprinnelig stand fra byggeår, med en alder på anslagsvis 32 år. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er passert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på registrert lekkasje.
Årsak til forhøyet TG: Kobberrør tæres innenfra ved groptæring, en lokal korrosjon drevet av vannkvaliteten, og gjenværende funksjonstid er usikker ved passert levetid.
Konsekvens: Lekkasje kan oppstå uten forvarsel og gi vannskade på gulv, vegger og etasjeskiller.
Tiltak: Utskifting av trykkvannsrør må påregnes innen få år.

	Levetid: **107 %** • 32/30 år
Avløpsledninger TG 2	Innvendige avløpsrør av plast fra byggeår med en alder på rundt 32 år. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er passert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på registrert lekkasje. **Årsak til forhøyet TG:** Avløpsanlegget har passert forventet levetid, og gjenværende funksjonstid er usikker. **Konsekvens:** Lekkasje i skjulte rørføringer kan gi fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. **Tiltak:** Utskifting av avløpsrør må påregnes ved neste større oppgradering. **Levetid:** **107 %** • 32/30 år
Varmtvannsbereder/ varmesentral	Varmtvannsbereder er ikke vurdert av tilgjenglighetshensyn.
Varmepumpe TG 1	Veggmontert innedel av fabrikat Toshiba i stue. Innedelen fremstår uten skader eller kondens ved visuell kontroll. **Levetid:** **107 %** • 32/30 år
Vannledninger (utvendig)	Utvendige vannledninger ligger utenfor leiligheten. Ledningsnettet er ikke besiktiget.
Avløpsledninger (utvendig)	Utvendige avløpsledninger ligger utenfor leiligheten. Ledningsnettet er ikke besiktiget.
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

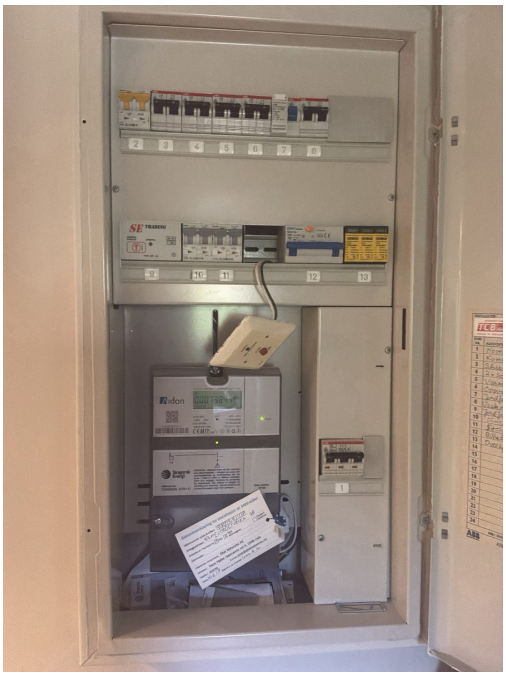
Sikringsskapet er plassert på vegg i gang og inneholder automatsikringer og jordfeilbrytere. Anlegget har hovedsikring på 35 A og totalt 13 kurser i bruk, fordelt på blant annet komfyr, stue, sov/hall/bod, varmtvann med eget jordfeilvern, oppvaskmaskin/kjøleskap, vaskemaskin/bad/utebod, kjøkken og en egen kurs for billader (C20). Anlegget har også overspenningsvern. Kursfortegnelsen er håndskrevet og utarbeidet av TCB Elektro.

I skapet er det montert en selvinnmeldende, digital strømmengdemåler. For denne installasjonen foreligger samsvarserklæring, utført av Eltel Networks AS. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det øvrige elektriske anlegget, som i hovedsak er fra oppføringsåret med senere utvidelser, herunder billader-kursen.

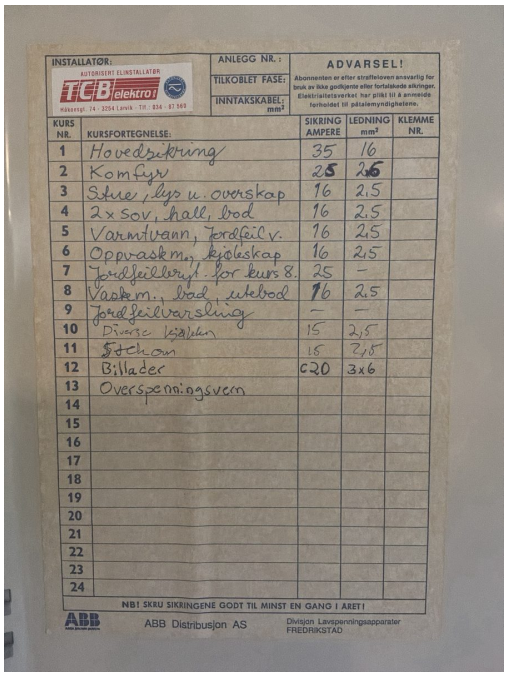
Jordfeilvarslingsenheten sitter løst på en kabel over strømmåleren, uten fast feste til skapkroppen, og bør sikres av en registrert elektrovirksomhet.

Anlegget er kun besiktiget visuelt uten inngrep eller elektrisk måling, og en teknisk kontroll er ikke utført. Gitt alderen på deler av anlegget og mangelen på samsvarserklæring for arbeider utover strømmålerinstallasjonen, anbefales det at en elektrofaglig kvalifisert person foretar en kontroll av anlegget.

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 foreligger ikke samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Arbeid kan da være utført uten dokumentert fagkompetanse, med tilhørende risiko for feil, brann- og støtfare.



Bilde 8 · Elektrisk anlegg



Bilde 9 · Elektrisk anlegg

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler er montert i oppholdsrom.*
Slokkeutstyr	*Håndslokker av typen pulverapparat med 6 kg ABC-pulver står løst på gulv i gang uten veggfeste. Trykkmåler viser nål i grønt felt, og produksjonsetiketten angir fyllingsår 2022.*
Rømningsveier	*Rømning skjer via vinduer og dører, som fremstår frie og tilgjengelige.*
Brannceller og brannskille	*Branncellebegrensende konstruksjoner er ikke vurdert, og utførelsen kan ikke forventes å tilsvare dagens krav i TEK17 § 11-9.*

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

Rekkverk og håndløper	*Rekkverk på balkong tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsikring mot grunnen er ikke anlagt, og det var ikke krav om slik sikring ved byggetidspunktet. Radonmåling er ikke fremlagt. Bygget ligger i byggets 2.etg uten oppholdsrom på eller under bakkenivå, og radonholdig jordluft transporteres i praksis sjelden opp i øvre etasjer. Under Ventilasjon er det registrert naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg, som ikke gir mekanisk undertrykk mot grunnen. Det er ikke krav til radonmåling i eierbenyttet bolig, men Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler måling i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³ og grenseverdien 200 Bq/m³.

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

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

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

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

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.

Egenerklæring

Holmejordetveien 4B, 3267 LARVIK

16 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holmejordetveien 4B	Holmejordetveien 4B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1. mars 2023

Har du 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.

Har bodd der siden overtakelse 1.mars 2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Johansen, William Ravler

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

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 **I din leilighet, 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**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vasket tak

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent Firma

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet deler av kledning der det har vært porøst trevirke, for å klargjøre til maling

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Monstad Bygg

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2026

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Malt fasade, dører og vinduer

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malerfirma Enger AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2026

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satt inn ny verandadør selv.

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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert elbil-lader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SAS elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt opp strøm/stikkontakt til varmepumpe

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro TT AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet taklampe på bad, soverom og byttet til dimmer til disse. Også satt opp stikkontakt ute i utebod.

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

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har tidvis sett mindre mengder maur i leiligheten, men dette har vært på sommeren når verandadør har stått åpen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Kun sett noen få spor av rotter utendørs rundt husvegg nede og på parkeringsplass

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Har hørt noe om at Holmejordet er et område med økt fare for leirskred, men det er nylig gjort tiltak rett ved sameiet i form av å legge en bekk i rør for å forhindre dette.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Mulig det må tas opp et lån i sameiet i forbindelse med at det holder på å males og byttes noe av kledningen på byggene. Foreløpig uvisshet hvor mye dette vil koste.

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 72066061

Egenerklæringsskjema

Name	Date
William Ravler Johansen	**2026-09-16**

Identification

William Ravler Johansen

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

enova

Energiattest



Adresse **Holmejordetveien 4B, 3267 LARVIK**	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-354922**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **8381313**
Gårdsnummer **4048**	Bruksnummer **92**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1994**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
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 **142,10**

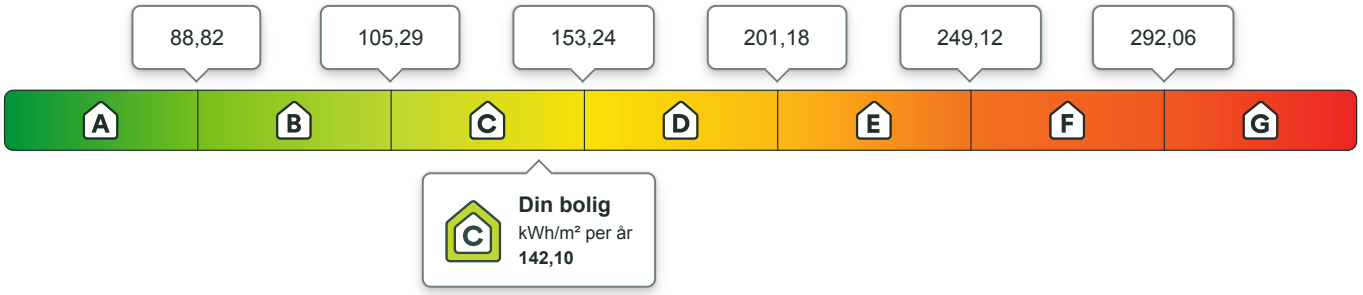
Holmejordetveien 4B, 3267 LARVIK

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
9 776,33	**143,77**

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

Holmejordetveien 4B, 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**

Holmejordetveien 4B, 3267 LARVIK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Utskriftsdato: 16.09.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4048	**Bruksnr.**	92	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse:	Holmejordetveien 4B, 3267 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Rekkehus Brukstillatelse 1994	1994	74 m^2	1	☒
		m^2		☐
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer	Hver bruksenhet har bod på 5 m2 som ikke er medregnet i BRA pr bruksenhet			

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

LARVIK

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Larvik Eiendom ANS
v/H. & K. Sandnes A/S
Hegdal
3261 LARVIK

Byggherre (navn, adresse)

Larvik Eiendom ANS

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Holmejordev. 4 2. etg. A	4048	92		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
24.04.92	Nybygg	10 leiligheter i rekke

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen	10.08.92	92/2480

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

- Veranda fra stue mangler. Dør må evt. sikres, f.eks. ta ut låsekasse.
- Ventil i bod.
- Avtrekk fra bad.
- Røykvarsler.
- Brannslukningsapparat.
- Utvendig trapp til inngangsdør. Rekkverk må påsettes før innflytting.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Larvik	Per Vinsdal Bygn. kontrollør
Dato	
18.10.94	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Rolf Henrik Johnsen	Kaupang, 3261 Larvik
[X] andre	Brannsjefen	
	Rørleggerkontrollør	

MÅLEBREV

[x] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
L A R V I K	398/89	34-115	13.02.1990

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	4048	92	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	2694,3 m^2		

Dagbokstempel
REGISTRERT HOS
SORENSKRIVEREN I LARVIK
25/1 93 8265
BEVITNES
LARVIK KOMMUNE
BYGGESAK- OG OPPMÅLINGSAVD.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	04.11.1993
Rekvirent	Jacob Gustavsen
Bestyrer	Ing. Svein Bonnegolt
Forretning	Kartforretning over gbnr 4048/92. Parsellens registernummer ble tildelt ved midlertidig forretning den 13.02.1990.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
LARVIK KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN Larvik	23.11.93	Thor Svensen avd.ing.	

Tinglysing

Dagbokstempel
REGISTRERT HOS
SORENSKRIVEREN I LARVIK
25/1 93 8265
BEVITNES
LARVIK KOMMUNE
BYGGESAK- OG OPPMÅLINGSAVD.

Tinglysingstempel
TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 712.—
RIKTIGHETEN BEVITNES
LARVIK KOMMUNE
BYGGESAK- OG OPPMÅLINGSAVD.

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
4048	92	

Representasjonspunkt
X 113977 Y -40262 Z

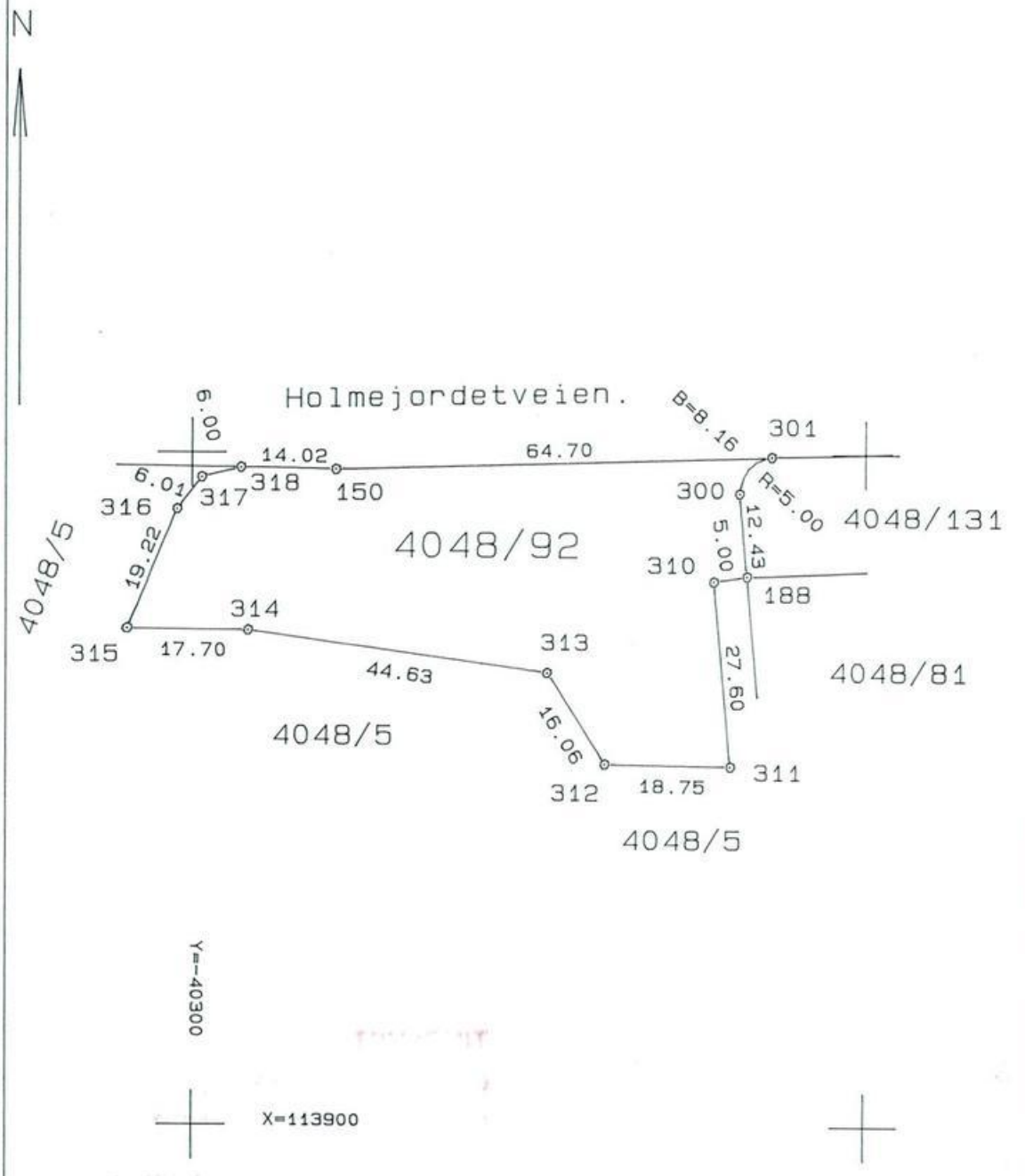
Kartblad	X	Landsnett
CG024-1-22		

Målestokk	Areal
1: 1000	2694.3 M^2

MÅLEBREVKART

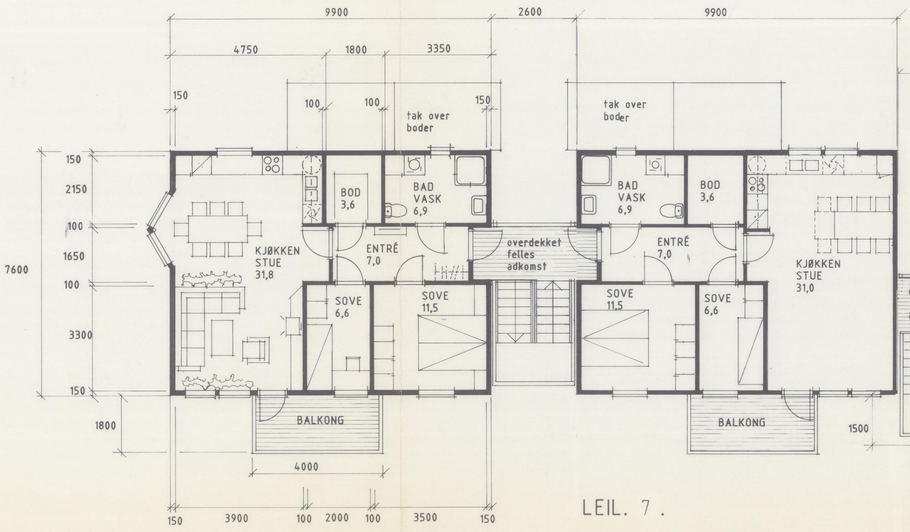
Jnr 398/89

Målebrev nr 34-115



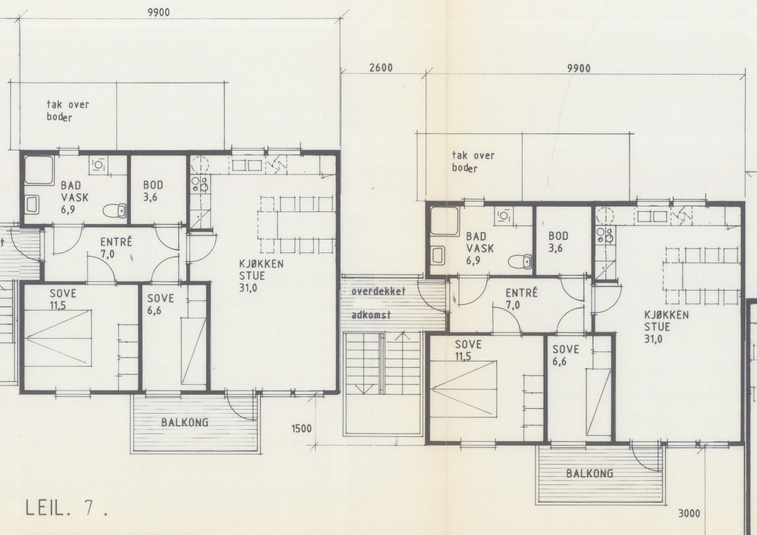
PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
301	Gkj bolt jord	113999.65	-40214.03		
300	Gkj bolt jord	113994.18	-40218.85	8.16	-5.00
188	Gkj bolt jord	113981.81	-40217.69	12.43	
310	Gkj bolt jord	113981.04	-40222.63	5.00	
311	Gkj bolt jord	113953.56	-40220.05	27.60	
312	Gkj bolt jord	113953.90	-40238.80	18.75	
313	Gkj bolt jord	113967.40	-40247.50	16.06	
314	Gkj bolt jord	113973.60	-40291.70	44.63	
315	Gkj bolt jord	113973.80	-40309.40	17.70	
316	Gkj bolt jord	113991.61	-40302.16	19.22	
317	Gkj bolt jord	113996.39	-40298.54	6.01	
318	Gkj bolt jord	113997.84	-40292.71	6.00	
150	Gkj bolt jord	113997.58	-40278.70	14.02	
				64.70	

Vesla/Geonor



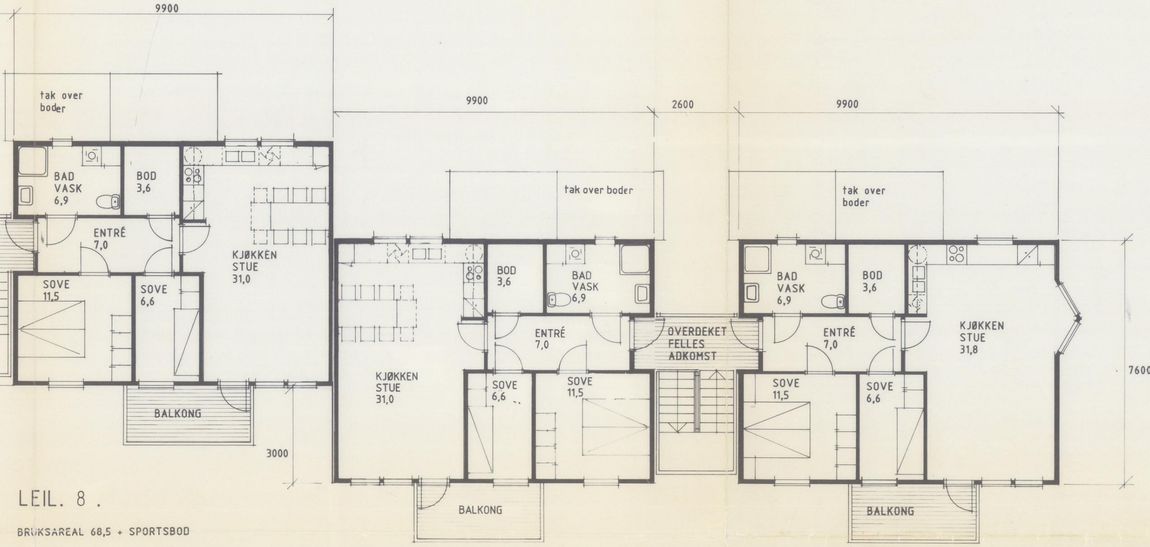
LEIL. 6 . BRUKSAREAL 69,0 +SPORTSBOD

PLAN AV 2. ETASJE



LEIL. 7 .

BRUKSAREAL 68,5 + SPORTSBOD



LEIL. 8 .

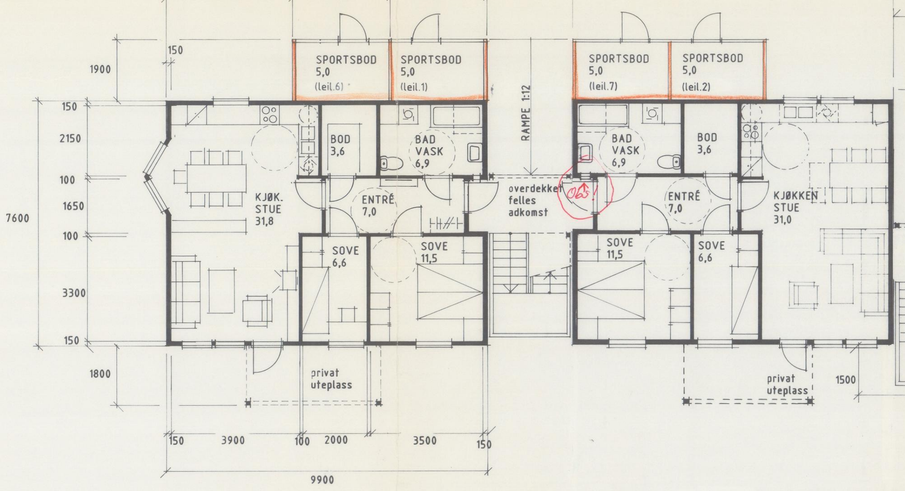
BRUKSAREAL 68,5 + SPORTSBOD

LEIL. 9.

BRUKSAREAL 68,5 + SPORTSBOD

LEIL. 10 .

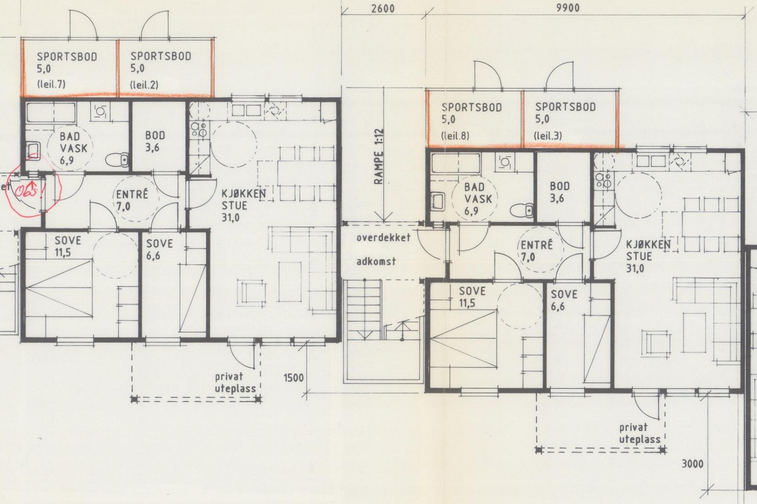
BRUKSAREAL 69,0 + SPORTSBOD



LEIL. 1.

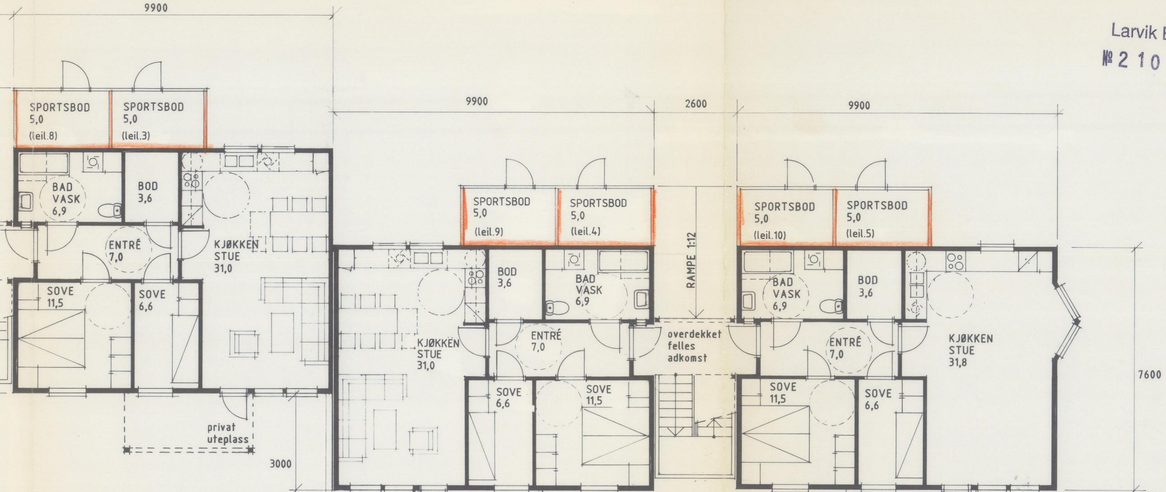
BRUKSAREAL 69,0 + SPORTSBOD

PLAN AV 1. ETASJE



LEIL. 2 .

BRUKSAREAL 68,5 + SPORTSBOD



LEIL. 3 .

BRUKSAREAL 68,5 + SPORTSBOD

LEIL. 4.

BRUKSAREAL 68,5 + SPORTSBOD

LEIL. 5 .

BRUKSAREAL 69,0 + SPORTSBOD

Larvik Bygn.råd
№ 2108/1993

LARVIK KOMMUNE
18 JAN. 1993

Brannceller begrensing.

BRANNKLASSIFISERING:
ALLE MOTSTÅENDE GAVLVEGGER OG LEILIGHETSSKILLER --- B-30.
ALLE INNGANGSDØRER --- B-30 S.

ENDRINGER			
NR	DATO	SIGN	GJELDER
1	17.09.92	RB	
2	12.01.93	AHN	OMGJORT TIL 10 STK LEILIGHETER. OBS. NY NUMMERERING

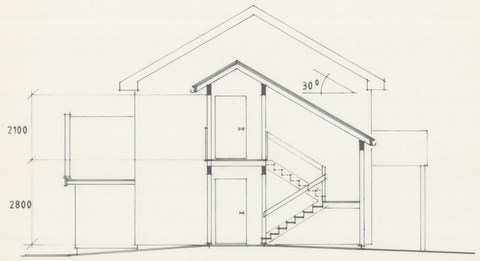
Buran og Raugland as
Sivilarkitekter og ingeniører
Prinsekvartalet, 3250 Larvik
Fon 03482471 Fax 03482525

FELT 18, LILLEJORDET. LARVIK
12 STK. LEILIGHETER
PLANER

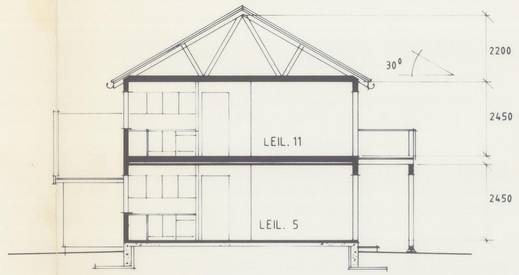
LARVIK EIENDOM ANS.

MÅL	TEGN. AV	ORDRE
1:100	RB	
DATO	KONT. AV .	TEGN AREAL
20-03-92		84x52

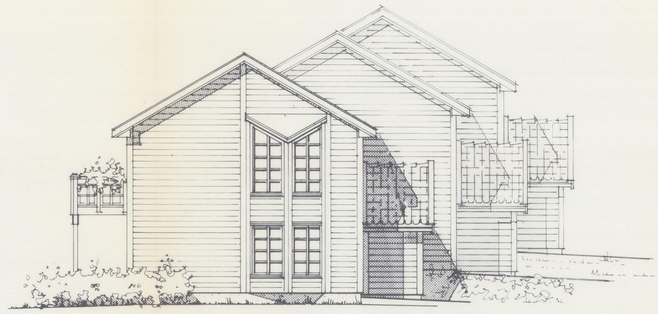
TEGN. NR. 1590



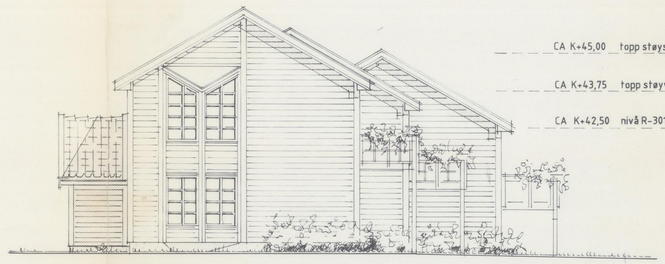
TVERRSNITT A-A.
felles trapp, adkomst.



TVERRSNITT B-B.

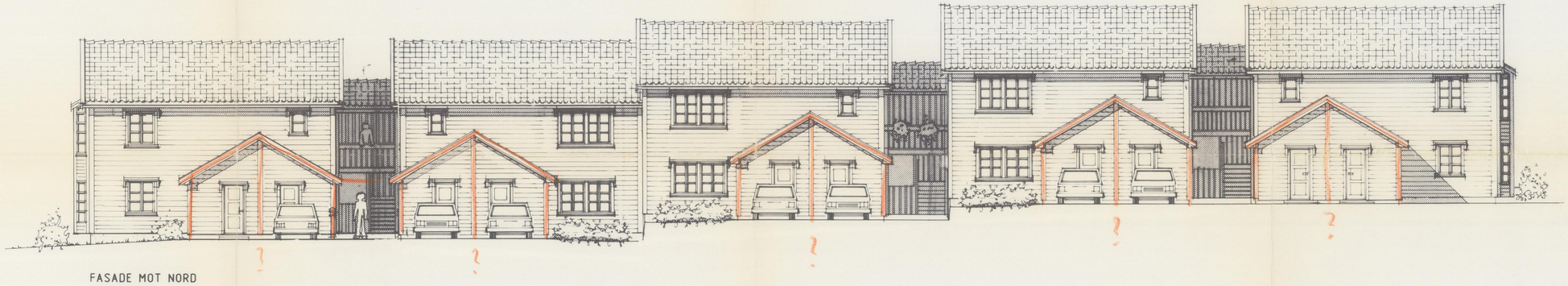


FASADE MOT ØST.

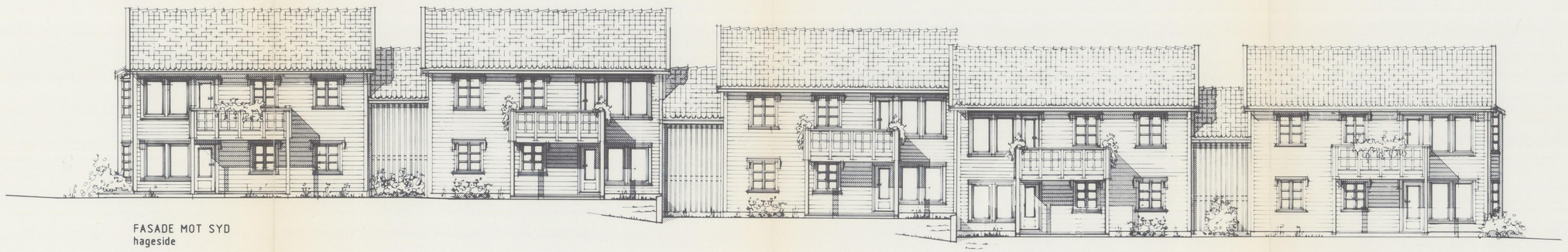


FASADE MOT VEST

NIVÅER PÅ R-301 OG PLANLAGT
STØYSKJERMING ER STIPLET.
STØYSKJERMINGENS UTFØRELSE BLIR LIK
DEN FOR NABOFELTET ("JACOBS LØKKE").



FASADE MOT NORD
adkomstside



FASADE MOT SYD
hageside

Larvik Bygn.råd
№ 2108/1993

LARVIK KOMMUNE
18 JAN. 1993

Brannceller begrensning.
Jfr. kap. 31:2 og veiledn.

ENDRINGER NR	DATO	SIGN	GJELDER
1	17.09.92	RB	
2	12.01.93	AHN	OMGJORT TIL 10 STK LEILIGHETER

Buran og Raugland as
Sivilarkitekter og ingeniører
Prinsekvartalet, 3250 Larvik
Fon 03482471 Fax 03482525

FELT 18, LILLEJORDET. LARVIK
12 STK. LEILIGHETER
SNITT - FASADER

LARVIK EIENDOM ANS.

MÅL	TEGN. AV	ORDRE
1:100	RB	
DATO	KONT. AV	TEGN. AREAL
20-03-92		A1

TEGN. NR.

1591

Larvik kommune

Ledningskart

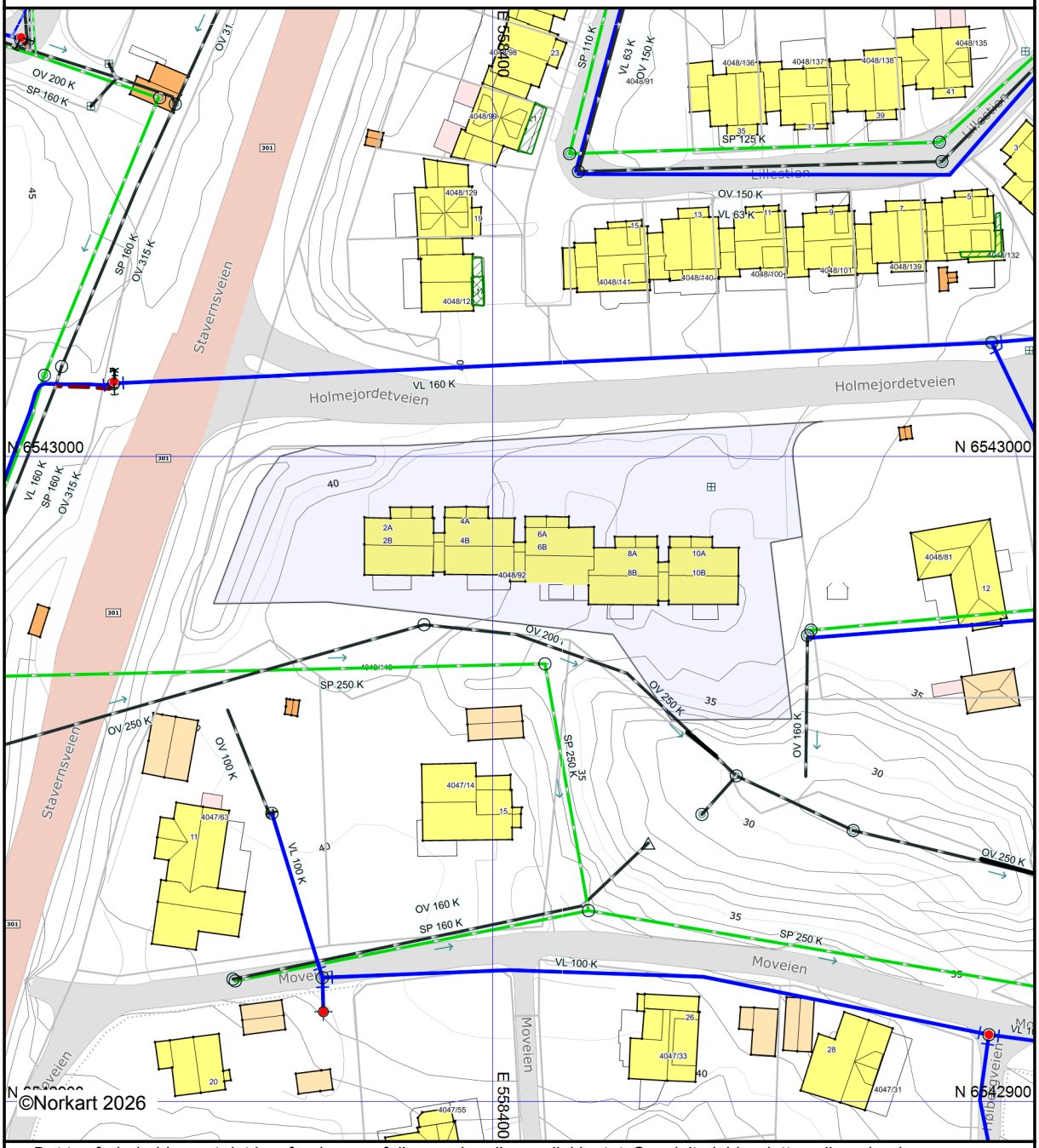
Eiendom: 4048/92/0/7
Adresse: Holmejordetveien 4B
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Referat årsmøte Løkka sameie

Til stede:

William Ravler Johansen (kasserer)

Enid Melsæter

Jane Odny Gjellestad Hovelsrud

Marion Andersen

Anette Vådal (styremedlem)

Arne Anton Pagh

Joakim Ruud Lind (styreleder)

Angående nye ordensregler: innholdet angående parkering som er sendt ut til beboere i forkant av årsmøtet godkjennes, men kan endres fra sammenhengende tekst til punkter. Det blir avgjort at også flere punkter bør tas med i dem nye ordensreglene. Under årsmøtet kom vi frem til at punktene nedenfor skal skrives inn i de nye ordens ordensreglene:

Fellesområder: det er ikke lov å utvide arealet på egen hageflekk med eksempelvis busker slik at hageflekken blir større enn angitt.

Klatreplanter på vegg: det er ikke tillatt å plante klatreplanter som gror på vegg, dette gjøres som ett tiltak for å forebygge råte og gjøre vedlikehold enklere.

Rot inntil vegg: det er ikke tillat å rote/hensette gjenstander/ søppel inntil yttervegg grunnet brannfare, samt at sameiets fasade skal se ryddig ut.

Svartelistede planter: det er ikke tillat å plante svartelistede planter på sameiets tomt.

Regnskapet: noen av sameiets medlemmer ligger etter med betalinger av fellesutgifter. Det opplyses på årsmøtet at det mangler ca 30 000kr. Det diskuteres hva som skal gjøres, kommer frem til at det skal lages en avtale angående betalingsplan mellom styret og personene dette gjelder.

Regnskapet sendes ut til alle eiere i sameiet i etterkant av årsmøtet.

Huseiernes landsforbund: det blir avgjort på årsmøtet at sameiet blir medlemmer i Huseiernes landsforbund for å få samlet vedtekter og ordensregler der, alle i sameiet vil etter hvert få tilgang til dette digitalt. Pris for å melde sameiet inn er 2300 kr pr år.

Maling av bygningsmassen: det avgjøres på årsmøtet at vi deler opp malejobben i to omganger, fordelt på to år. Halvparten av bygget males i år, resten neste år. Dette gjøres fordi sameiet ikke har råd til å betale for hele jobben i år, og flere beboere i sameiet har ikke råd til å legge ut mellomlegget. Når det gjelder farge blir det avgjort at bygget males mørkt grått og hvite kanter. I år byttes råtne bord over hele bygningsmassen og det males 2 enheter/4 leiligheter i den delen av bygget som ligger nærmest Stavernsveien. Neste vår males 3 enheter/6 leiligheter. Prisen for vask- og malejobben blir 538 000. I tillegg kommer prisen for bytte av råtne bord på bygningsmassen, pris for dette er pr nå uvisst. Det tas også høyde for kommende utgifter som måking.

Dugnad: dato blir 6. juni kl 09:00. Styreleder bestiller container. Det planlegges kutting av busker/trær, bytte deler av postkassestativ, koste grus og generelt vedlikehold på sameiets tomt.

Utskriftsdato: 15.09.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4048	**Bruksnr.**	92	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Holmejordetveien 4B, 3267 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Megleropplysninger på Holmejordetveien 4B, 4048/92/0/7 i Larvik kommune, vår ref.: 22260183

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: William Ravler Johansen.

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Seksjonseier(e):	William Ravler Johansen
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	999 039 227
Tomten er eid/festet?	Ja
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? **Hvis ja, hvem har sendt varsel?**	Nei
Følger det særskilte forpliktelser med enheten? **Hvis ja, hvilke?**	Nei
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Fremtind Polisenr.: 33119201
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 3000
Eventuelle restanser pr. dato	Ukjent, venter på regning fra snekkerfirma som restaurerer av kledning.
Fellesutgiftene inkluderer:	Husforsikring, gartnerarbeid, måking, TV/internett
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift:0 Avdrag:0 Driftsutgifter:
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	0
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	Nei, på årsmøter.
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	Ikke vedtatt noen endring pr dags dato. Men arbeid som gjøres i skrivende stund (snekkerarbeid + maling) kan medføre økte felleskostnader på sikt.
Er det sikringsfond? JA/NEI **Hvis Ja:**	Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	0
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	0
Vilkår fellesgjeld	Bank: Lånenummer: Nedbet. dato: Rentesats:
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	Nei
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	Ikke relevant
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	Ikke relevant
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	Ikke relevant
Felles formue? JA/NEI	Ja

Dersom ja, total formue i kr.?	266 434 kr
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	26 643 kr
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	Nei
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI **Hvis ja, beløp kr.?**	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	
Andeles renteutgifter kr.	
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass? **Dersom ja, type**	P-plass, foran utebod
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger med ved kjøp
Er det mulig for el-bil lading? **Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.**	JA, ingen ekstrakostnad.
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt? **Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?**	JA
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI **Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:**	Nei
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	nei
Er utleie tillatt? JA/NEI **Dersom ja, vilkår for utleie?**	JA
Kreves styregodkjenning av ny eier? **Dersom ja, hvor skal søknad sendes?**	nei
GEBYR	
	Opplysninger kr. Eierskiftegebyr kr. Ev. andre gebyr kr.
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Leinæs & Partners
Org. nr.: 980 407 551

Christine Olafsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 98 68 10 49
E-post: christine@leinaes.no

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00363760	22.09.2026	22260183	980407551

Ident
1993/2582/30

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Returneres til:

TINGLYST
05 MAI 1993
SORENSKRIVEREN
I LARVIK
DAGBOKNR.: 2582

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

+ hj. dok. ✓

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0709	Larvik	4048	92	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
2 0 1 0 23 [redacted]	Jacob Gustavsen	

Doknr: 2582 Tinglyst: 05.05.1993 Emb. 030
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1	11			21			31			41			51		
2	B	1	12			22			32			42			52		
3	B	1	13			23			33			43			53		
4	B	1	14			24			34			44			54		
5	B	1	15			25			35			45			55		
6	B	1	16			26			36			46			56		
7	B	1	17			27			37			47			57		
8	B	1	18			28			38			48			58		
9	B	1	19			29			39			49			59		
10	B	1	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 10 = nevner: 10

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Hver seksjonsinnehaver har plikt til å være medlem av Holmjordetvn.2-10 boligsameie.
Holmjordetvn.2-10 boligsameie har pantrett for kr.8.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgiftene og særpålegg til vedkommende seksjon.
Boligsameiets panterett har til enhver tid prioritet etter Den Norske Stats Husbank.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

Bygningene er uten kjeller og loft

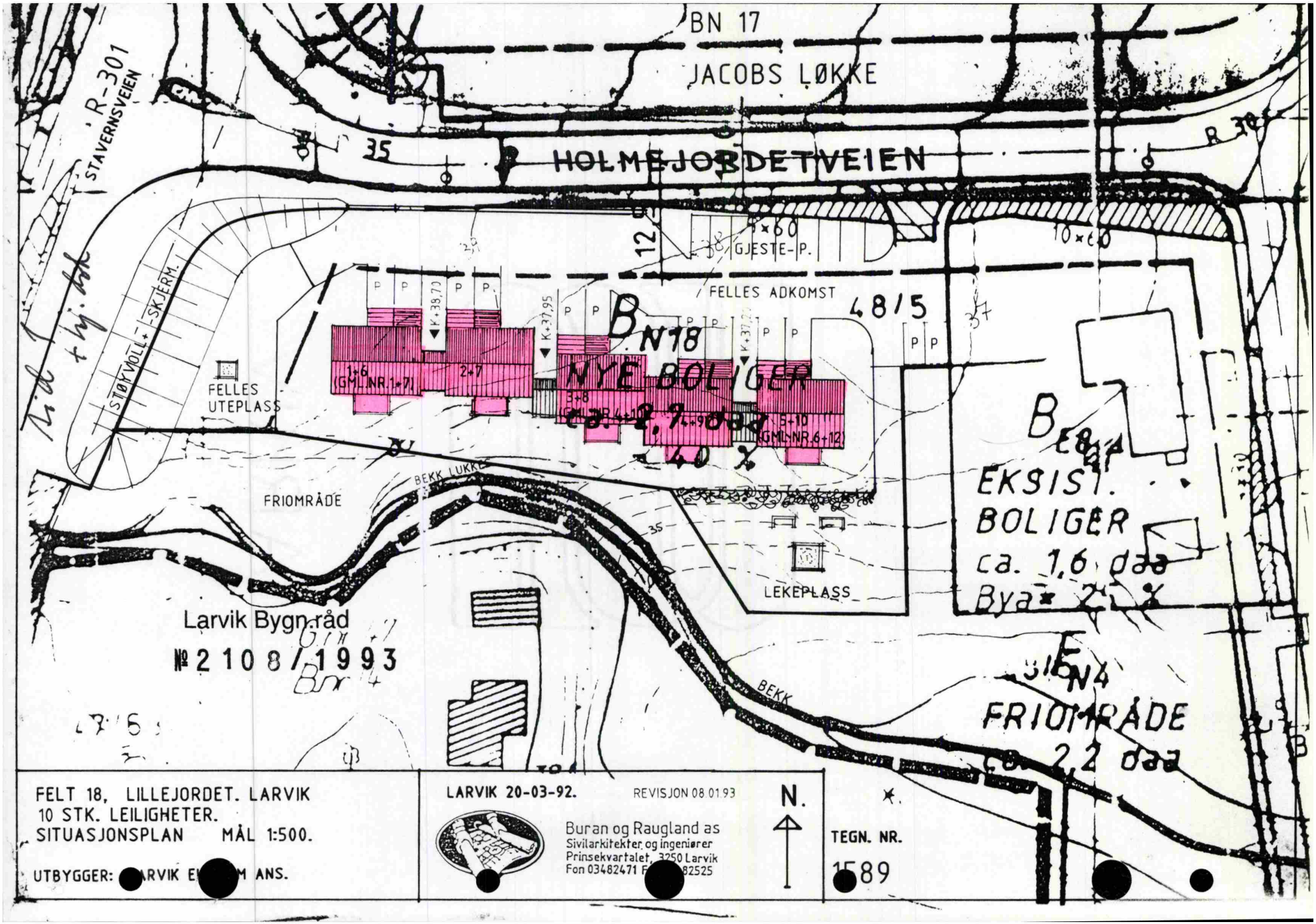
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Lillejordet, 26.04.93	Jacob Gustavsen

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


PLAN AV 1. ETASJE
LEIL. 1.
BRUKSAREAL 69,0 + SPORTSBOD
LEIL. 2.
BRUKSAREAL 68,5 + SPORTSBOD
LEIL. 3
LEIL. 4
LEIL. 5.
PLAN AV 2. ETASJE
LEIL. 6.
BRUKSAREAL 69,0 +SPORTSBOD
LEIL. 7.
BRUKSAREAL 68,5 + SPORTSBOD
LEIL. 8.
BRUKSAREAL 68,5 + SPORTSBOD
LEIL. 9
BRUKSAREAL 68,5 + SPORTSBOD
LEIL. 10.
BRUKSAREAL 69,0 + SPORTSBOD
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 9
Seksjon 10
KJØK. STUE 31,8
KJØKKEN STUE 31,0
SOVE 11,5
SOVE 6,6
ENTRÉ 7,0
BAD VASK 6,9
BOD 3,6
SPORTSBOD 5,0
RAMPE 1:12
overdekket felles adkomst
privat uteplass
BALKONG
tak over bodr

Side 4 av 4
Attestert kopi av dok.nr. 1993/2582/30
Attesteringstidspunkt 2026-09-22 10:39
Kartverket



Regnskap kontornr: 0530.50.61478		
Saldo ved 29.12.24	kr	83 314,29
Saldo ved 31.12.25	kr	72 669,69

Inntekter	sum	
Fellesutgifter	kr	271 000,00
Totalsum:	**kr**	**271 000,00**

Foreløpige mangler fellesutgifter:

Utgifter Telenor	sum		dato
Telenor	kr	7 396,80	15.01.2025
Telenor	kr	7 396,80	17.02.2025
Telenor	kr	8 896,80	17.03.2025
Telenor	kr	8 146,80	15.04.2025
Telenor	kr	8 146,80	15.05.2025
Telenor	kr	8 146,80	16.06.2025
Telenor	kr	8 146,80	15.07.2025
Telenor	kr	8 146,80	15.08.2025
Telenor	kr	8 146,80	15.09.2025
Telenor	kr	8 146,80	15.10.2025
Telenor	kr	8 146,80	17.11.2025
Telenor	kr	8 146,80	15.12.2025
totalsum:	kr	88 864,80	

overføring til annen konto:	sum		dato
Overføring til 1503.32.51189	kr	10 000,00	23.06.2025
Overføring til 1503.32.51189	kr	100 000,00	07.11.2025
totalsum:	kr	110 000,00	

Larvik boligbyggelag	sum		dato
Larvik boligbyggelag	kr	1 980,00	23.06.2025
Larvik boligbyggelag	kr	1 980,00	25.08.2025
Larvik boligbyggelag	kr	3 960,00	25.08.2025
Larvik boligbyggelag	kr	5 940,00	25.08.2025
Larvik boligbyggelag	kr	1 980,00	14.11.2025
totalsum:	kr	15 840,00	

Nedre Gui Gård AS / Brøyting	sum		dato
Nedre Gui Gård AS	kr	20 000,00	28.11.2025
totalsum:	kr	20 000,00	

Fremtind Forsikring AS	sum		dato
Fremtind Forsikring AS	kr	18 936,00	01.07.2025
Fremtind Forsikring AS	kr	19 039,00	28.11.2025
totalsum:	kr	37 975,00	

Omkostninger for Foretak 00999039227	sum		dato
des.24	kr	45,00	02.01.2025
jan.25	kr	337,00	03.02.2025
feb.25	kr	42,00	03.03.2025
mar.25	kr	42,00	01.04.2025
apr.25	kr	42,00	02.05.2025
mai.25	kr	42,00	02.06.2025
jun.25	kr	43,50	01.07.2025
jul.25	kr	43,50	01.08.2025
aug.25	kr	46,50	02.09.2025
sep.25	kr	42,00	01.10.2025
okt.25	kr	42,00	03.11.2025
nov.25	kr	50,50	01.12.2025
totalsum	kr	818,00	

Totalsum utgifter 2024:		
Telenor:	kr	88 864,80
Brøyting	kr	20 000,00
Larvik boligbyggerlag	kr	15 840,00
Fremtind forsikring	kr	37 975,00
Omkostninger	kr	818,00
totalsum	**kr**	**163 497,80**

Regnskap konto 1503.32.51189		
Saldo ved 31.12.24	kr	183 236,85
Saldo ved 31.12.25	kr	300 039,08

Inntekter:	sum		dato
Overføring fra 0530.50.61478	kr	10 000	23.06.2025
Overføring fra 0530.50.61478	kr	100 000	07.11.2025
Renter	kr	6 802,23	01.01.2026
totalsum:	kr	116 802	

Inntekter Løkka Sameie 2024:	kr	271 000,00
Utgifter Løkka Sameie 2024:	kr	163 497,80
differanse:	kr	107 502,20

Vedtekter for Løkka Sameie.

- Vedtektene for Løkka Sameie er vedtatt på generalforsamling den ……
- Sameiets formål er å ivareta og koordinere interessene for de selveiende seksjonseierne i Løkka Sameie. Boligsameiet består av 10 selveierseksjoner i h.t. spesifikasjon inntatt i begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner.
- Med de unntak som måtte følge av disse eller senere vedtekter, har seksjonseierne full disposisjonsrett over sine seksjoner. Eierne kan fritt pantsette, selge eller framleie sine seksjoner. Ethvert salg eller framleie skal meldes til styret eller til sameiets forretningsfører for registrering. Ytterligere oppdeling av boligseksjonene er ikke tillatt.
- Sameiet har ikke oppløsningsrett.
- Sameiet skal ledes av et styre bestående av 1 styreleder og 2 styremedlemmer, som velges av sameierne for 1 år av gangen. Styrets leder velger særskilt. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styreleder og et styremedlem. Styret kan meddele fullmakt. Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen og disponering av fellesanlegg. Styret kan ansette forretningsfører for sameiet såfremt dette anses nødvendig. Styret kan fastsette ordensregler og skal overvåke at reglene overholdes.
- Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Det ordinære årlige sameiermøtet avholdes innen utgangen av april måned (årsmøtet). Styret innkaller til ordinært sameiermøte (årsmøte) skriftlig med minst 14 dagers varsel til alle sameiere. Innkallelse til ekstraordinært sameiemøte finner sted med minst 7 dagers skriftlig varsel. Ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom styret anser dette som nødvendig.
- Sameiet ledes av styrets formann, dersom formannen ikke er tilstede, velger sameiermøtet selv en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

    Styrets årsberetning

    Fastsettelse av revidert regnskap

    Valg av styre

    Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse

    Fastsettelse av neste års budsjett med vedlikeholdsprogram

Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen

Saker som ønskes behandlet på et årsmøte må være innkommet til styret senest 3 uker før årsmøtet avholdes.

Det føres protokoll over alle saker som behandles og de vedtak som treffes i sameiet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, som velges av sameiemøtet.

- I sameiermøtet har alle sameiere stemmerett, basert på seksjonens sameiebrøk. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for at vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, for at vedtaket skal være gyldig. Forslag om endringer i sameiets vedtekter ansees kun for vedtatt når 2/3 av de avgitte stemmer for forslaget.

- Bygningene skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Sameierne er, hvis ikke annet er avtalt, solidarisk ansvarlig etter sameierbrøken for alt utvendig vedlikehold av Sameiets eiendom.

- Alle fellesutgifter i Løkka Sameie fordeles og belastes den enkelte sameier i h.t. sameiebrøken. Sameierne innbetaler forskuddsvis etter styrets nærmere beslutning et à kontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesomkostninger.

- Sameierne er selv ansvarlig for alt innvendig vedlikehold av sin seksjon. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom slike pålegg ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

- Det påhviler sameierne full indre vedlikeholdsplikt av leiligheten, inkl. vinduer og dører. Ytre vedlikehold av eiendommen, inkl. fellesanlegg, herunder tak, nedløpsrenner, drenering, felles vann- og kloakkledninger og ytre tilførselsledninger, brøyting av felles vei/vedlikehold, m.m. bekostes av sameiet, slik som styret til enhver tid bestemmer. Ytre maling av hus, vinduer og dører bestemmes av styret, og utføres for sameiets regning. Maling bekostes av sameiet. Alt vedlikehold av fellesanlegg, også eventuelt hageanlegg, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Årsmøtet bestemmer i hvilken grad vedlikehold blir satt bort og/eller utføres ved dugnad. Eierne er til enhver tid ansvarlig for at VVS-anlegg samt el-anlegg i leilighet er i førsteklasses stand. Uaktsomhet dekkes av den enkelte sameier.

- Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med tilhørende biloppsamlingsplasser, er i utgangspunktet fellesarealer. Dog har hver seksjon i 1.etasje en del av tomten som sin del utenfor leiligheten. Dette fremgår av situasjonskart, vedlegg xx. Hver av seksjonseierne har

ansvar for vedlikehold av sin del og alle har ansvaret for fellesarealet.

- For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 04.03.1983.
- Endringer i sameiets vedtekter og ordensregler kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Vedtekter og ordensregler vedtas av den enkelte, som bindende for seg og sine etterfølgere.
- Styret er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret.

Ordensregler Løkka sameie

Angående parkering og kjøretøy på sameiets tomt:

- Parkering og oppstilling av biler og andre motoriserte kjøretøy er kun tillatt på sameiets asfalterte område, herunder tildelte plasser tilknyttet den enkelte seksjon (foran utebod, se gul oppmerking) samt gjesteparkering langs Holmejordetveien (se rød oppmerking), dersom gjesteparkering er okkupert, kan snuområdet også benyttes (se grønn oppmerking).

- Hver enkelt beboer skal benytte sin tildelte parkeringsplass tilknyttet sin seksjon slik at flest mulig parkeringsplasser i gjesteparkeringsområdet (markert rødt) står ledig. Det er dog naturligvis tillatt å parkere på gjesteparkering dersom den enkelte disponerer flere biler.

- Det er ikke tillatt å parkere eller på annen måte hensette kjøretøy på gressarealer, gangveier, inngangspartier, fellesområder eller øvrige arealer som ikke er regulert til parkering. Forbudet gjelder uavhengig av varighet. Kortvarig stans i forbindelse med nødvendig av- og pålessing er tillatt, forutsatt at dette ikke medfører ulempe eller hinder for øvrige beboere eller brukere av eiendommen.

- Kjøretøy som ikke er i kjørbar stand, herunder kjøretøy som ikke kan startes og kjøres for egen maskin, kan ikke oppbevares eller hensettes på sameiets eiendom. Dersom kjøretøyet kortvarig oppbevares på sameiets eiendom i påvente av reparasjon skal styret informeres om dette og individuelle avtaler om tidsperspektiv kan inngås. Styret avgjør i tvilstilfeller om et kjøretøy anses som kjørbart. Ved overtredelse av bestemmelsene kan styret iverksette nødvendige tiltak, herunder borttauing for eiers regning og risiko, i samsvar med gjeldende regelverk.



Angående fellesarealer/hage:

- Det er ikke lov å utvide arealet på egen hageflekk med eksempelvis busker slik at hageflekken blir større enn angitt, dette grunnet at alle deleiere i sameiets skal få benytte seg av fellesarealene.
- Klatreplanter på vegg: det er ikke tillatt å plante klatreplanter som gror på vegg, dette gjøres som ett tiltak for å forebygge råte og gjøre vedlikehold enklere.
- Rot inntil vegg: det er ikke tillat å rote/hensette gjenstander/søppel inntil yttervegg grunnet brannfare, samt at sameiets fasade skal se ryddig ut.
- Svartelistede planter: det er ikke tillat å plante svartelistede planter på sameiets tomt. Med svartelistede planter menes:

Prydstorklokke (Campanula latifolia macrantha)

Sølvarve (Cerastium biebersteinii)

Filtarve (Cerastium tomentosum)

Kjempebjørnekjeks (Heracleum mantegazzianum)

Tromsøpalme (Heracleum persicum)

Kjempespring (Impatiens glandulifera)

Hagelupin (Lupinus polyphyllus)

Sandlupin (Lupinus nootkatensis)

Jærlupin (Lupinius perennis)

Sibirbergknapp* (Phedimus hybridus)

Gravbergknapp* (Phedimus spurius)

Parkslierekne (Reynoutria japonica)

Kjempeslierekne (Reynoutrina sachalinensis)

Hybridslierekne (Reynoutrina xbohemica)

Rynkerose (Rosa rugosa)

Kanadagullris (Solidago canadensis)

Kjempegullris (Solidago gigantea)

Høstberberis (Berberis thunbergii)

Dielsmispel (Cotoneaster dielsianus)

Sprikemispel (Cotoneaster divaricatus)

Blomstermispel (Cotoneaster monopyrenus)

Alpegullregn (Laburnum alpinum)

Gullregn (Laburnum anagyroides)

Balsampoppel (Populus balsamifera)

Berlinerpoppel (Populus xberolinensis)

Skjørpil (Salix euxina)

Grønnpil (Salix x fragilis)

Alaskakornell (Swida sericea)

Ordensreglene er utviklet på årsmøtet for sameiet 2026 og styret kan oppdatere disse jevnlig, samt legge dem inn i Huseierne.no når alle tilganger her er i orden.

Utskriftsdato: 15.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4048/92//



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

969/89
ARK. NR. A12 DDS

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN, DELER AV RØDBERG - LILLEJORDET

Bestemmelsene gjelder hele eller deler av BN7, BN15-22, BE6-11, HE3-4, FN2-5.

Dato for siste revisjon 06.12.89

Bygningsrådets Kommunes godkjenning 06.02.90.

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

I Byggeområder

II Trafikkområder

III Friområder

IV Spesialområder.

I Byggeområder.

§ 3

Felter med åpen villamessig bebyggelse.

BN7, BN15, BN19-22, BE6-11.

Tillatt bebygd areal, BYA = 20-30 %.

a) I området kan oppføres bolighus på inntil 1½ etasje, event. annen inndeling av etasjetallet ved tilpassing til spesielle tomter, med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det i 1-etasjes boliger tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Underetasjen skal alltid gis fasademessig utforming.
Maks. mønehøyde 7,5 meter målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Maks. gesimshøyde 4,0 meter målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.
Ved underetasje er maks. gesimshøyde 5,5 meter.
Enkelte av boligene bør imidlertid gis en terrassert utforming og må vurderes og godkjennes spesielt. Dette gjelder tomt nr. 1 og 2.

b) Bebyggelsen skal plasseres med hovedmøneretning som vist på bebyggelsesplanen.
Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være 27° - 40°.

c) Garasje kan oppføres i inntil 1 etasje med grunnflate ikke over 42 m2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg og form. Garasje skal plasseres minst 5 meter fra regulert veikant. Hvor avkjørsel til frittliggende garasje skjer parallelt med vei, kan garasjen plasseres inntil 2,5 meter fra regulert veikant.
Ved byggesøknad skal det på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av minst 2 personbiler på egen grunn, selv om garasje ikke skal bygges samtidig med bolighuset. Dersom det bygges hybelleilighet kreves minst 1 parkeringsplass i tillegg.

d) Eksisterende boliger er vist på planen med grov strek.
Tilbygg og utvidelse kan tillates i inntil 1½ etasje.
Nybygg, tilbygg og endringer må tilpasses den eksisterende bebyggelse m.h.t. form og materialer.

e) I forbindelse med byggemelding skal det medfølge en situasjonsplan i M = 1:500 som viser opparbeidelse/utnyttelse også av den delen av tomta som ikke skal bebygges.

§ 4

Felter med konsentrert småhusbebyggelse (rekke, kjede, atrium)

BN17-BN18.

For overnevnte område gjelder følgende:

a) Tillatt bebygd areal, TU = 40 %.
Minste uteoppholdsplass (UA) min. 150 m2 inkl. andel av felles internt tun/uteareal.

b) I området kan oppføres bolighus på inntil 2½ etasjer. For 2 etasjes hus må gesimshøyde ikke være over 6,0 meter og mønehøyde 9 meter. For 2½ etasjes hus kan gesimshøyden være inntil 7,0 meter og mønehøyde 10,5 meter.

c) Bebyggelsen skal plasseres med hovedmøneretning som vist på reguleringsplanen. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være 27° - 40°.

d) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

e) Det skal avsettes garasjeplass for 1 personbil, og i tillegg 1 biloppstillingsplass i tilknytning til hver boenhet.

§ 5

Felter med blokkbebyggelse i 4-6 etg.

BN16.

a) Tillatt tomteutnyttelse, TU = 60 %.
Minste uteoppholdsareal (UA) min. 100 m2 pr. leilighet.
Inkl. andel internt fellesareal.

b) Parkeringsdekningen skal som et minimum være:

1-roms leilighet 1 oppstillingsplass pr. leilighet
2-3 roms leilighet 1,5 oppstillingsplass pr. leilighet (inkl. 1 garasje)
4-roms leilighet 2 oppstillingsplasser pr. leilighet (inkl. 1 garasje

c) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

II Trafikkområder

§ 6

a) Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gang-/sykkelvei som er vist på planen.

b) Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vei skjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

c) Adkomst til den enkelte eiendom skal som prinsipp være som vist på vedlagt bebyggelsesplanen.

d) Det er avsatt en parkeringsplass for besøkende i planen mot område BE10. Disse tillates ikke benyttet av beboerne som oppstillingsplass for egne kjøretøy, eller andre innretninger.

III Friområder

§ 7

Friområdet F (FN-nye) skal ha den bruk/utnyttelse som fremkommer av bebyggelsesplan. Det vil si badeplass og fri lek.

Nødvendig byggverk og anlegg til disse formål, og som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder, kan tillates.

IV Spesialområder

§ 8

I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

Fellesbestemmelser.

§ 9

a) Innenfor hvert delområde, og for planområdet i sin helhet, må det avsettes tilstrekkelig lekeareal i tråd med miljøverndep. retningslinjer. Som prinsipp må dette minst tilsvare de arealer som fremkommer av vedlagt illustrasjonsplan. Lekearealene skal være ferdig opparbeidet før innflytting.

b) Bygninger i samme byggefelt skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse.

c) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

e) Avfallsdunker, tørkestativer o.l. skal ikke plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for noen.

f) Lagring av biler, båter, campingvogner o.l. med L-H-B større enn 7,0 m - 2,5 m - 3,0 m er ikke tillatt.

g) Gjerde/hekk mot offentlig vei skal godkjennes av bygningsrådet.

h) Skrenter, stup, veiskjæringer og andre områder som kan være farlige for dyr og mennesker må være sikret med gjerder når området tas i bruk.

i) Det skal anlegges støyvoll/-skjerm/beplantningsbelte som vist på plankartet. Skjermen/vollen skal ha en høyde på_____m over veigrunn. Støyskjermer skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form, samt påse at skjermens støydempende egenskaper (materialvalg) er tilfredsstillende.

j) Tomt for trafokiosk skal avtales direkte med el-verket i forbindelse med planer for de kommunaltekn. anlegg. Denne vil bli plassert i tilknytning til et friområde/lekeareal.

Larvik kommune, teknisk etat, 13.02.90.

Kåre Sandboe
kst. kommunaldirektør.

LARVIK KOMMUNE

LARVIK KOMMUNE | REGULERINGSBESTEMMELSER ORIGINAL

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN RØDBERG - LILLEJORDET.

Dato for siste revisjon: 20.02.89, 06.06.89.

Kommunestyrets godkjenning: 20.09.89.

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

I Byggeområder
II Trafikkområder
III Friområder
IV Spesialområder

§ 3

Felter med åpen villamessig bebyggelse
BN1-BN7, BN12, BN14, BN15 og BN19-BN22.

Tillatt bebygd areal, BYA=20-30%.

a) For ovennevnte områder skal det, før disse bygges ut, utarbeides en detaljert bebyggelsesplan som viser tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, parkering, interne gangveier, nærlekeplasser m.v. og som blir å behandle etter plan- og bygningslovens § 28-2.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for BN5 og BN6 må bebyggelsen legges vest for høydedragene ut mot Larviksfjorden.

b) I området kan oppføres bolighus på inntil 1 1/2 etasje med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det i 1-etasjes boliger tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Underetasjen skal alltid gis fasademessig utforming.
Maks. mønehøyde 7,5 m målt fra overkant møte til planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Maks. gesimshøyde 4,0 m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.
Ved underetasje er maks. gesimshøyde 5,5 m.

/2

c) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på reguleringsplanen. Når forholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate en annen møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning.
Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være 27°-37°.

d) Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 42 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg og form. Garasje skal plasseres minst 5 m fra regulert veikant. Hvor avkjørsel til frittliggende garasje skjer parallelt med vei, kan garasjen plasseres inntil 2,5 m fra regulert veikant.
Ved byggesøknad skal det på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av minst 2 personbiler på egen grunn, selv om garasje ikke skal bygges samtidig med bolighuset. Dersom det bygges hybelleilighet kreves minst 1 parkeringsplass i tillegg.

e) Eksisterende boliger er vist på planen med grov strek. Tilbygg og utvidelse kan tillates i inntil 1 1/2 etasje. Nybygg, tilbygg og endringer må tilpasses den eksisterende bebyggelse m.h.t. form og materialer.

f) I forbindelse med byggemelding skal det medfølge en situasjonsplan i M=1:500 som viser opparbeidelse/utnyttelse også av den delen av tomta som ikke skal bebygges.

§ 4

Felter med konsentrert småhusbebyggelse (rekke, kjede, atrium) BN8-BN11 og BN17-BN18.

a) For ovennevnte områder skal det før disse bygges ut, utarbeides en detaljert bebyggelsesplan som viser tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, parkering, interne gangveier, nærlekeplasser m.v. og som blir å behandle etter plan- og bygningslovens § 28-2.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for BN10 må bebyggelsen legges vest for høydedragene ut mot Larviksfjorden.

b) Tillatt bebygd areal, BYA = 35-40%, TU=40%.
Minste uteoppholdsplass (UA) min. 150 m² inkl. andel av felles internt tun/uteareal.

c) I området kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer. Gesimshøyde for 1 etasjes hus og 1 etasjes hus med innredet loft må ikke være over 4 m. For 2 etasjes hus må gesimshøyde ikke være over 6,0 m og mønehøyde 9 m.
Gesimshøyde for 1 etasjes hus med underetasje er maks. 5,5 m. Høyden måles etter byggeforskriftenes bestemmelser.

/3

d) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på reguleringsplanen. Når forholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate en annen møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning.
Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være 27° - 37°.

e) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

f) Bygningsrådet kan kreve at minst 1 garasje og minst 1 parkeringsplass pr. boligenhet skal utføres som fellesanlegg. Dersom garasje og parkering på egen tomt tillates, skal det ved byggesøknad på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av minst 2 personbiler, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

§ 5

Felter med blokkbebyggelse i 4-6 etg.
BN13 og BN16.

a) For ovennevnte områder skal det før disse bygges ut, utarbeides en detaljert bebyggelsesplan som viser bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, parkering, interne gangveier, nærlekeplasser m.v. og som blir å behandle etter plan- og bygningslovens § 28-2.

b) Tillatt tomteutnyttelse, TU=60%.
Minste uteoppholdsplass (UA) min. 100 m² pr. leilighet inkl. andel internt fellesareal.

c) Parkeringsdekningen skal som et minimum være:

1 roms leilighet	1	oppst.plass pr. leilighet	
2-3 roms leilighet	1,5	" " " "	(inkl. 1 garasje)
4 roms leilighet	2	" " " "	(inkl. 1 garasje)

d) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

II Trafikkområder

§ 6

a) Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gang-/sykkelvei som er vist på planen.

b) Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

c) Adkomst til den enkelte eiendom skal som prinsipp være slik som vist på vedlagt illustrasjonsplan.

d) Det er avsatt to parkeringsplasser for besøkende i planen, T1 og T2. Disse tillates ikke benyttet av beboerne som oppstillingsplass for egne kjøretøy, eller andre innretninger.

III Friområder

§ 7

Friområdet F skal nyttes til bading og lek.
Nødvendige byggverk for utnyttelse av området kan oppføres etter godkjennelse av bygningsrådet.

IV Spesialområder

§ 8

a) Området skal nyttes til friluftsområde.
I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

b) I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

Fellesbestemmelser

§ 9

a) Innenfor hvert delområde, og for planområdet i sin helhet, må det avsettes tilstrekkelig lekeareal i tråd med miljøverndep. retningslinjer. Som prinsipp må dette minst tilsvare de arealer som fremkommer av vedlagt illustrasjonsplan. Lekearealene skal være ferdig opparbeides før innflytting.

b) Bygninger i samme byggefelt skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse.

c) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

/5

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

e) Avfallsdunker, tørkestativer o.l. skal ikke plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for noen.

f) Lagring av biler, båter, campingvogner o.l. med L-H-B større enn 7,0 m - 2,5 m - 3,0 m er ikke tillatt.

g) Gjerde/hekk mot offentlig vei skal godkjennes av bygningsrådet.

h) Skrenter, stup, veiskjæringer og andre områder som kan være farlige for dyr og mennesker må være sikret med gjerder når området tas i bruk.

i) Det skal anlegges støyvoll-/skjerm/beplantningsbelte som vist på plankartet.
Støyskjermer skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form, samt påse at skjermens støydempende egenskaper (materialvalg) er tilfredsstillende.

j) Evt. tomt for trafokiosk, pumpestasjon for vann/spillvann osv., skal inntas i bebyggelsesplanen. Utforming og plassering skal anmeldes til, og godkjennes av bygningsrådet.

Larvik kommune, teknisk etat, 24.10.89.

Kåre Sandboe
kst.kommunaldirektør.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

Holmejordetveien 4B

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Lillejordet Linje 01, 04, 206	3 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

Skoler

Jordet skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	5 min 3.8 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	8 min 5.9 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	13 min 6.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	11 min 5.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	21 min 19.6 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Stavern	11 min
Extra Holmejordet	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

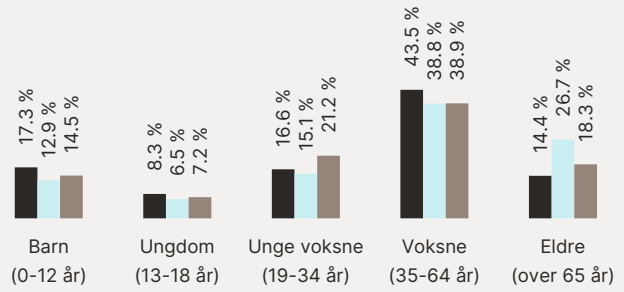
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Agnes/Brunla	1 497	692
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lysheim barnehage (0-5 år) 71 barn	8 min 0.7 km
Gøy på Landet barnehage (1-5 år) 30 barn	21 min 1.9 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	22 min 2 km

Dagligvare

Rema 1000 Stavern Post i butikk	11 min 1 km
Coop Extra Holmejordet PostNord	11 min 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

Støynivået
Lite støynivå 92/100

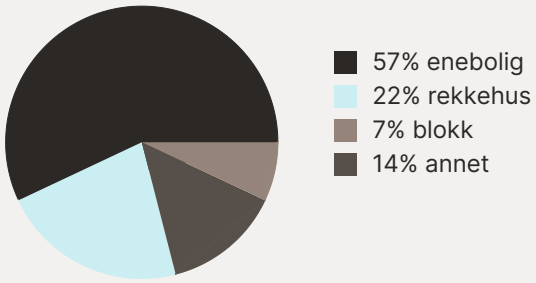
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Jordet skole Ballspill	11 min 0.9 km
Agnes aktivitespark Nærmiljøanlegg	3 min 2.1 km
Mudo Stavern	10 min
Family Sports Club Langestrand	5 min

Boligmasse



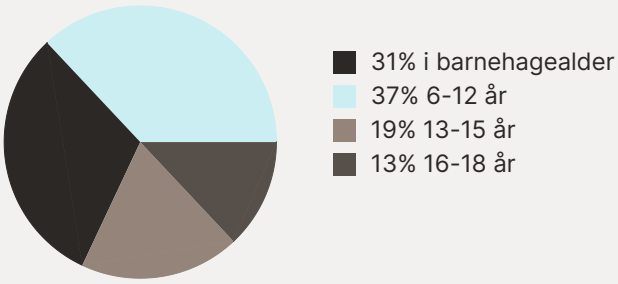
«Stille, lite trafikk og veldig hyggelige naboer. Mulighet å handle i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

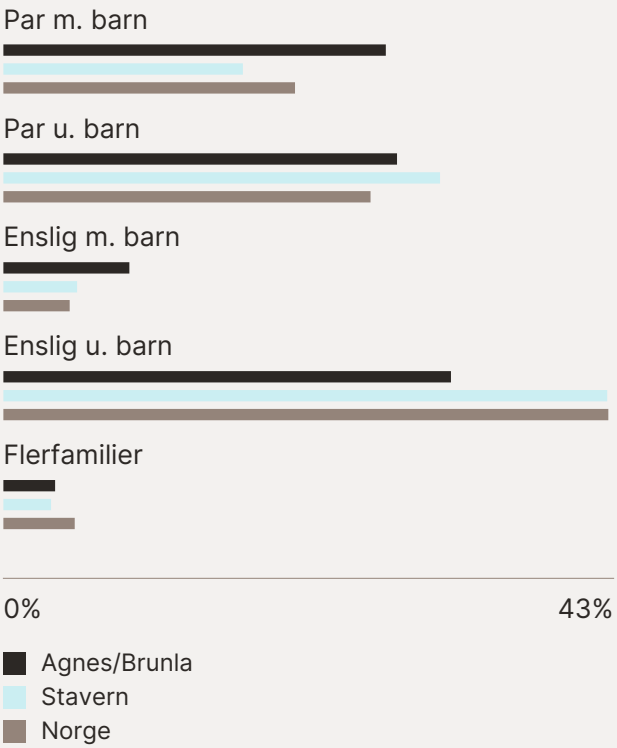
Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	4 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

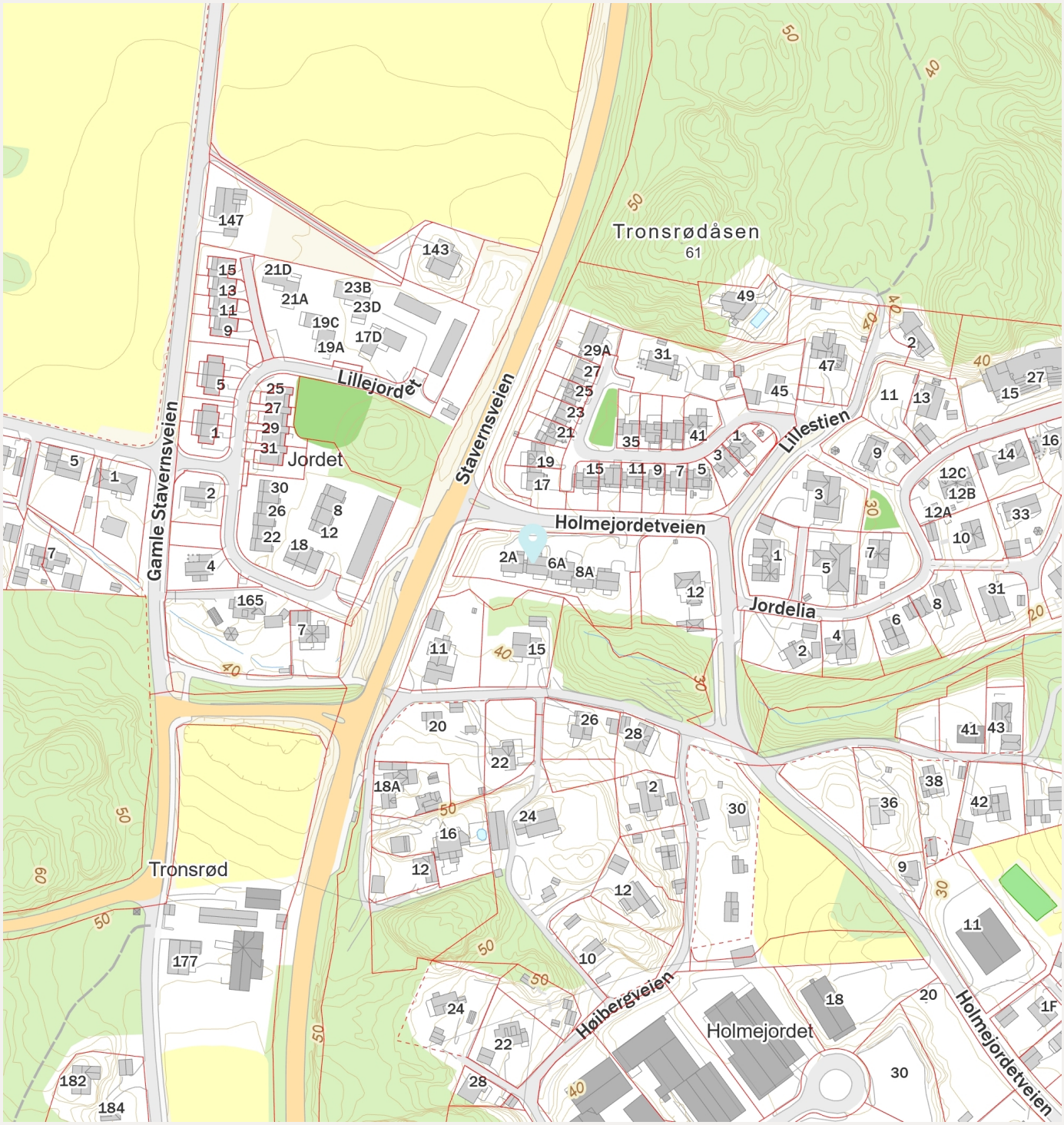


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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





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