

Tilstandsrapport for bolig

Helgeroveien 16E, Stavern



Eiendom	Benevnelse	Byggeår	BRA Areal
Helgeroveien 16E 3290 Stavern Gnr: 5001 Bnr: 302 LARVIK	Leilighet	1987	98 m ²
Oppdragsnr.	202603-022		
Befaring / Rapport	11.03.2026 / 11.03.2026		
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - 480 480 00 / takst@schau.no		

Oversikten viser høyeste TG pr rom/bygningsdel

TG 3 — Store avvik (2)

Dusjbad - 3.etg · Vaskerom

TG 2 — Vesentlige avvik (6)

Vinduer og dører · Kjøkken · Toalettrom · Andre rom – overflater · Ventilasjon · VVS

Sammendrag

GENERELT

Leilighet over to plan beliggende i de to øvre etasjesplan i veletablert flermannsbolig sentralt i Stavern. Bygget er oppført i 1987 og leilighetens innvendige konstruksjoner og overflater er i stor grad fra byggeår. Boligen fremstår i normalt god stand, men ny eier må påregne løpende vedlikehold som forventet for en bolig av denne alderen.

Undertegnede har ikke mottatt noe førstehåndskunnskap fra selger eller andre, ergo vil enkelte av oppgitte aldersanslag kunne fravike fra fakta. Hvis enkeltforhold er vesentlig for kjøpers interesse, oppfordres det til å undersøke disse forhold spesifikt.

PLANLØSNING

I kjeller finnes en bod som ikke er besøkt av undertegnede, men areal er oppgitt basert på undertegneds kjennskap til øvrige enheters bodareal. Bør kontrolleres og avklares før salg.

2.etg består av kjøkken, vaskerom, toalettrom, gang, stue og trapperom. 3.etg har trapperom/gang, to soverom og dusjbad, samt enkel bodplass.

De innvendige overflater består av parkett på gulv, tapetserte vegger og malte himlingsplater med lister. Overflatene er fra byggeår og har overskredet forventet levetid. Vegger og himlinger fremstår med normal aldersslitasje, mens parkettgulv har markant slitasje ved balkongdør og på kjøkken.

Undertegnede var aleine på befaring og har ikke fått teknisk info om årstall etc - ergo vil enkelte aldersanslag og opplysninger kunne fravike fra faktiske forhold. Hvis enkeltpunkter er vesentlig for selgers interesse, oppfordres det til å sjekke det spesifisert.

BYGGEMETODE

Bygget har bærende konstruksjoner av plasstøpt betong og tilhørende betongelementer. Vinduer av varierende alder, hvorav flere i stue oppgis skiftet i 2010. Øvrige vinduer og terrassedører fra byggeår har all forventet levetid medgått. Terrassedør på kjøkken fremstår mest slitt med manglende tettpakninger og kondensskjolder, men også terrassedør i stue har slitasje som må forventes etter medgått tid. I denne forenklete leilighetsrapporten er ikke byggets øvrige konstruksjonsmessige forhold omtalt.

To balkonger - en utenfor stue og en utenfor kjøkken. Begge med eldre konstruksjoner og overflater, samt har balkong utenfor stue en løs kantbjelke inn mot vegg som bør festes med skruer, ikke spiker.

KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte fronter og laminatbenkeplate. Den forventede levetid er medgått; et eldre kjøkken er ikke ubrukelig av den grunn — for noen vil det være naturlig å renovere, mens andre kan bruke det videre som det er, så lenge man er klar over at slitasje, avvik og tilhørende kostnader kan oppstå med årene.

Flislagt dusjbad i boligens 3.etg i opprinnelig stand fra byggeår. Rommet har en alder, samt flere avvik som til sammen tilsier at renovering bør påregnes. Tilsvarende gjelder for flislagt rom med sluk som antas å være ment brukt til vaskerom innenfor kjøkken - påregn renovering.

TEKNISKE ANLEGG

Leiligheten er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør i kobber og avløpsrør i plast, begge fra byggeår. Ingen lekkasjer avdekket, men oppgradering vil falle naturlig når våtrom skal renoveres.

Oppvarming ved elektriske panelovner. Bygget har pipe, men ildsted ikke montert.

Elektrisk anlegg er i stor grad fra byggeår/eldre. Enkelte brytere/stikkontakter bærer preg av å være monterte/de- og remontert av ufaglærte; på bakgrunn av dette anbefales en kontroll av elektriker.

Om tilstandsrapporten

Hva er rapporten?	Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og Forskrift til avhendingslova. Rapporten gir en vurdering av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.
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.

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.

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

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 etterprøvbart 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.

Informasjon fra takstmannen

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

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

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

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

Eiendomsopplysninger

Adresse	Helgeroveien 16E
Postnr./sted	3290 Stavern
Gnr / Bnr	5001 / 302
Kommune	LARVIK
Hjemmelshaver	Se meglers prospekt
Rekvirent	Se meglers prospekt
Tilstede / oppl.	Selger og undertegnede
Byggeår	1987
Boligtype	Leilighet
Oppvarming	Elektriske panelovner
Vann / Avløp	Offentlig / Offentlig
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Byggemåte	Betongelementer i bærende konstruksjoner. Vinduer av treverk med isolerglass. Utvendig forhold er ikke omtalt i denne forenklete leilighetsrapporten.
Lydforhold (forventet)	Det forventes å ikke være noen spesifikk form for lydisolering.

Dokumentkontroll

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

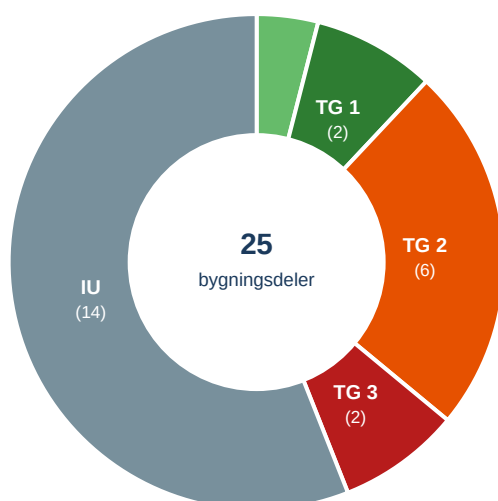
Dokument	Kommentar	Beskrivelse
Selgers egenerklæring	Mottatt	Selgers egenerklæring er et skjema der boligselger opplyser om forhold ved eiendommen som selger kjenner til, for eksempel utførte arbeider, kjente feil eller skader, og andre relevante opplysninger om boligens tilstand og historie. Skjemaet er ikke påkrevd etter forskrift til avhendingslova, men brukes i praksis ved de aller fleste boligsalg og er et krav i NS 3600 som grunnlag for den bygningssakkyndiges tilstandsanalyse.
Godkjente bygningstegninger	Mottatt	Godkjente byggetegninger er tegninger som er registrert og arkivert hos kommunen, og som viser boligens planløsning, fasader og snitt slik de ble godkjent i forbindelse med byggesøknad, ferdigattest eller bruksendring. Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å innhente disse tegningene fra kommunens arkiv og gjøre dem tilgjengelige i salgsdokumentasjonen, slik at kjøper kan kontrollere om boligens faktiske bruk og utforming samsvarer med det som er offentlig godkjent.
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke forelagt takstmann	Samsvarserklæring for el-anlegg er en bekreftelse fra et registrert elektrikerforetak på at utført arbeid på det elektriske anlegget er i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Etter forskrift til avhendingslova § 2-18 skal takstmannen undersøke om slik dokumentasjon foreligger, og eventuell mangel på samsvarserklæring vil være relevant informasjon for kjøper om anleggets dokumenterte status.

Kursfortegnelse (§ 2-18)	Ikke forelagt takstmann	Kursfortegnelse er en oversikt over det elektriske anleggets kurser som skal henge ved sikringsskapet, og som viser hvilke rom og funksjoner hver enkelt kurs forsyner. Oversikten gjør det mulig for beboere og fagpersoner å raskt identifisere riktig kurs ved feilsøking eller arbeid på anlegget, og fravær av kursfortegnelse kan indikere manglende dokumentasjon og ettersyn av det elektriske anlegget.
--------------------------	-------------------------	--

Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Ikke vurdert	Håndverkerdokumentasjon siste 5 år omfatter fakturaer, garantier, samsvarserklæringer og annen skriftlig dokumentasjon for håndverkerarbeid som er utført på boligen de siste fem årene. Etter forskrift til avhendingslova § 2-19 skal den bygningssakkyndige undersøke om slik dokumentasjon foreligger, da dette gir kjøper grunnlag for å vurdere om arbeidene er fagmessig utført og om det fortsatt løper reklamasjonsrettigheter.
---	--------------	--

Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

Tilstandsgrader for alle undersøkte bygningsdeler i Helgeroveien 16E. Donut-diagrammet viser fordeling av høyeste TG per bygningsdel. Antall i parentes angir hvor mange bygningsdeler som har denne graden.

**TG 0****Ingen avvik**

(1) bygningsdeler

Bygningsdelen har ingen registrerte symptomer som tyder på avvik fra referansenivået. Tilstanden er som forventet ut fra alder og normal bruk.

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

(2) bygningsdeler

Bygningsdelen har registrerte symptomer som tyder på mindre avvik fra referansenivået. Avvikene er innenfor det som kan forventes ut fra alder og normal bruk, og har liten eller ingen praktisk betydning.

TG 2**Vesentlige avvik**

(6) bygningsdeler

Bygningsdelen har registrerte symptomer som tyder på vesentlige avvik fra referansenivået. Avvikene kan medføre redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov eller behov for tiltak. Årsak og konsekvens skal beskrives.

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

(2) bygningsdeler

Bygningsdelen har registrerte symptomer som tyder på store og/eller alvorlige avvik fra referansenivået. Avvikene krever normalt strakstiltak. Årsak, konsekvens og sjablonmessig kostnadsanslag skal angis.

TG IU**Ikke undersøkt**

(14) bygningsdeler

Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak til at undersøkelse ikke ble gjennomført skal beskrives. Det skal vurderes om bygningsdelen er skadeutsatt.

Oversikt over avvik som krever tiltak

TG 3 Store eller alvorlige avvik — krever strakstiltak

2 KP

Dusjbad - 3.etg	Slitasje og medgått forventet levetid. Påregn renovering.
Vaskerom	Slitasje og medgått forventet levetid. Påregn renovering.

TG 2 Vesentlige avvik — bør utbedres

6 KP

Kjøkken	Elde og slitasje som forventet etter medgåtte tid.
VVS	Kobberrør fra byggeår har overskredet forventet levetid.
Toalettrom	Generell elde og slitasje, dog intet som påvirker bruken av rommet utover slitasjegrad.
Overflater innvendig	Stedvis høy slitasje i parkett, enkelte eldre flater fra byggeår, samt stedvis løs belistning i særlig 2.etg.
Vinduer og dører	Vinduer og terrassedører fra byggeår har overskredet forventet levetid med aldersrelatert slitasje på tettepakninger og isolerglass.
Ventilasjon	Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Toalettrom krever mekanisk ventilasjon ihht NS3600.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller/underetasje	3 m ²	—	3 m ²	—	—
2. etasje	51.8 m ²	51.8 m ²	—	—	—
3. etasje	43.7 m ²	43.7 m ²	—	—	—
Sum	98 m²	96 m²	3 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) · Målereglene iht. NS 3940:2023

Kjeller/underetasje	m ²	2. etasje	m ²	3. etasje	m ²
Kjellerbod	3 m ²	Kjøkken	9 m ²	Trapperom/gang	16.5 m ²
		Vaskerom	3.7 m ²	Soverom 1	10 m ²
		Toalettrom	1.2 m ²	Dusjbad	7.2 m ²
		Gang	3.9 m ²	Soverom 2	10 m ²
		Stue og trapperom	34 m ²		

Kommentarer: Deler av arealet til flere rom i 3.etg er begrenset målbart grunnet skråtak. // Planlønningen i 2.etg samsvarer ikke med framlate tegninger. // Kjellerbod ikke innvendig besiktiget.

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.

Selgers godkjenning av rapporten

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

Presentasjon av rapportens kontrollpunkter

Innvendige trapper

TG 1

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

Innvendig åpen tretrapp uten opptrinn, med rekkverk og håndløper i tre på begge sider. Spileravstand fremstår akseptabel og trinn har sklisikre tepper. Trappen fremstår i god stand med normal bruksslitasje. Vertikalavstanden mellom trinn er høy.

Åpen tretrapp med vertikale spiler i rekkverk og håndløper i tre. Åpen trapp uten opptrinn. Rekkverk med vertikale spiler og håndløper på begge sider. Spileravstand fremstår akseptabel. Trinn har sklisikre matter. Ingen synlige avvik på konstruksjon eller overflater.

Trapper – Samlet vurdering

TG 1

Åpen tretrapp med sklisikre matter på trinn. Ingen synlige avvik på konstruksjon eller overflater, og ingen registrert knirk.



Foto 1: Tretrapp med åpne trinn og spilerekkverk

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer av varierende alder, hvorav flere i stue oppgis skiftet i 2010. Øvrige vinduer og terrassedører fra byggeår har all forventet levetid medgått. Terrassedør på kjøkken fremstår mest slitt med manglende tettepakninger og kondensskjolder, men også terrassedør i stue har slitasje som må forventes etter medgåtte tid. Innvendige dører i tilfredsstillende stand med normal aldersslitasje.

Slitt terrassedør fra byggeår på kjøkken. Stedvis manglene tettepakninger. Mange kondensskjolder.

Slitt terrassedør fra byggeår i stue, dog mindre slitt enn kjøkkendøra.

Eldste vinduer fra byggeår har høy slitasje.

2010 — Skiftet flere vinduer i stue

Vinduer (innvendig)

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Vinduer og terrassedører fra byggeår har overskredet forventet levetid med aldersrelatert slitasje på tettepakninger og isolerglass.

Konsekvens: Kan medføre økt energitap, trekk og risiko for fuktbelastning rundt vinduer og dører.

Dører (innvendig)

TG 1

Innvendige dører fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje, dog eldre.

Utvendig vurdering

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Terrassedører med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater. Eldste vinduer fra byggeår har overskredet forventet levetid med tilhørende slitasje.

Konsekvens: Kan gi fuktinntrengning rundt karmen og redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon.

Dusjbad - 3.etg

TG 3

3. 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 beliggende i leilighetens 3.etg. Rommet fremstår i opprinnelig stand fra byggeår og bærer preg av generell slitasje i kombinasjon med at all forventet levetid er medgått.

Gulv av keramiske fliser. Vegger av keramiske fliser. Himling er malt.

Av installasjoner finnes dusjkabinett med buet glass, servant med underskap og toalett.

Sluk utenfor dusj er tilgjengelig for rengjøring. Eventuelle sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert. Sprukket og manglende fuge ved sluk med synlig sprekk i tetting rundt slukramme. Membrantype er ikke synlig.

Det er ikke korrekte fallforhold på gulv retning sluk. Høy treterskel ved dør.

Ventilasjon i form av Flexit avtrekksvifte montert i himling.

Avskallet flis ved fugekryss på vegg med synlig underlag. Hull i fuger på vegg. Generelt slitte fuger med bruksspor.

Ikke tilgjengelig for hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsone grunnet fast innredning på soverom og langvegg mot nabo.

Gulvtype	Keramiske fliser
Veggtype	Keramiske fliser
Membrantype	Ukjent type
Fall til sluk	Nei, ikke korrekt fall
Membran under klemring	Ikke synlig, men kan finnes
Installasjoner	Dusjkabinett, Servant, Toalett

Hulltaking med fuktmåling	Ikke utført
b) Gulv TG 2	Årsak til forhøyet TG: Mangelfulle fallforhold fra byggeår medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Konsekvens: Stående vann på gulv kan over tid trenge gjennom fuger og belaste tettesjiktet unødigg.
c) Vegger og himling TG 2	Årsak til forhøyet TG: Aldersrelatert slitasje og nedbrytning av fuger og flisoverflater fra byggeår. Konsekvens: Skadet fuging og avskalling kan medføre fuktinntrengning bak fliser med risiko for skade på underliggende konstruksjon.
d) Sluk, membran/tettesjikt TG 3	Årsak til forhøyet TG: Slitasje og aldring av fugemasse. Konsekvens: Risiko for vanninntrengning forbi tettesjikt ved sluk. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr
d2) Vann- og avløpsledninger TG 2	Årsak til forhøyet TG: Rørinstallasjoner fra byggeår nærmer seg forventet levetid. Konsekvens: Eldre rør har økt risiko for korrosjon og lekkasje over tid.
e) Utstyr og innredning TG 2	Årsak til forhøyet TG: Elde og slitasje, samt medgått forventet levetid. Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.
f) Ventilasjon TG 1	Flexit avtrekksvifte montert i himling. Viften fremstår funksjonell uten registrerte avvik.
f2) Innfelte inst. mot kald sone	
g) Fuktmåling / hulltaking TG 2	Årsak til forhøyet TG: Manglende tilgang til kontroll bak våtsone gir usikkerhet om tilstanden til underliggende konstruksjon. Konsekvens: Eventuell fuktskade bak vegg kan ikke avdekkes, og skjulte skader kan utvikle seg uoppdaget.
h) Dokumentasjon vanntett sjikt	Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt er fremlagt. Våtrommet er fra byggeår og det foreligger ikke opplysninger om utført membranarbeid.



Foto 2: Oversiktsfoto 1



Foto 3: Oversiktsfoto 2



Foto 4: Sluk utenfor dusj



Foto 5: Sprukken og løs fuge mot sluk. Ingen synlig membran.



Foto 6

Vaskerom

TG 3

1. etasje

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

Vaskerom beliggende innenfor kjøkken er i opprinnelig stand fra byggeår og fremstår ufagmessig bygget. Rommet har sluk i gulv, men framstår å ikke ha fullt opplegg til vaskerom.

Gulv av keramiske fliser. Vegger av keramiske fliser. Slitte flater med løse fuger og løse fliser. Høy dørterskel.

Gulvsluk registrert i gulv. Membrantype er ikke synlig eller dokumentert - ingen tegn på at det finnes. Ingen synlig mansjett under klemring.

Ventilasjon i form av enkel ventil uten mekanisk avtrekk.

Rommet har flere avvik knyttet til slitte overflater, løse fuger og fliser, samt manglende dokumentasjon på tettesjikt. Tettesjikt fra byggeår har passert forventet levetid.

Som våtrom er all forventet levetid medgått og en renovering må påregnes.

Gulvtype	Keramiske fliser
Veggtype	Keramiske fliser

Membrantype	Ikke synlig for kontroll
Membran under klemring	Ikke synlig, men kan finnes
Tilluft til rommet	Nei
Hulltaking med fuktmåling	Ikke utført
b) Gulv TG 2	Årsak til forhøyet TG: Aldersrelatert slitasje på gulvfliser og fuger fra byggeår. Konsekvens: Svekket fuging i gulv kan gi fuktinntrengning til underliggende konstruksjon og tettesjikt.
c) Vegger og himling TG 2	Årsak til forhøyet TG: Aldersrelatert slitasje og svekket heft i fuger og fliser fra byggeår. Konsekvens: Løse fliser og åpne fuger kan medføre fuktinntrengning bak overflater med risiko for skade på underliggende konstruksjon.
d) Sluk, membran/tettesjikt TG 3	Årsak til forhøyet TG: Forventet levetid for tettesjikt og sluk fra byggeår er utgått. Konsekvens: Risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjon med påfølgende fukt- og råteskader. Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr
d2) Vann- og avløpsledninger TG 2	Årsak til forhøyet TG: Rørinstallasjoner fra byggeår nærmer seg forventet levetid. Konsekvens: Eldre rør har økt risiko for korrosjon og lekkasje.
e) Utstyr og innredning TG 2	Årsak til forhøyet TG: Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder. Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.
f) Ventilasjon TG 2	Årsak til forhøyet TG: Mangelfull ventilasjonsløsning med kun naturlig avtrekk via enkel ventil. Konsekvens: Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre kondensproblemer og fuktskader over tid.
f2) Innfelte inst. mot kald sone	
g) Fuktmåling / hulltaking TG 2	Årsak til forhøyet TG: Ingen tilkomst for hulltaking pr befaring. For å oppnå TG:1 må det tilrettelegges for hulltaking. Rommet må uansett påregnes renovert. Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres. Rommet må påregnes renovert.
h) Dokumentasjon vanntett sjikt	Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt er fremlagt.

Kjøkken

TG 2

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

Separat kjøkken med kjøkken i opprinnelig stand fra byggeår. Malte skapfronter og laminat benkeplate i fungerende stand. Registreres fuktskade med materialnedbrytning i underskapskrog ved gulvnivå og defekt fugetetting ved oppvaskkum. Brorparten av forventet levetid er medgått for innredning og overflater - men brukstilstanden er ok.

Overflater – Vegger og himling TG 2	Årsak til forhøyet TG: Elde og slitasje som beskrevet. Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.
Overflater – Gulv TG 2	Årsak til forhøyet TG: Parkettgulv fra byggeår har overskredet forventet levetid med aldersrelatert slitasje. Konsekvens: Kan medføre behov for sliping og behandling eller utskifting av parkett.

Vann- og avløpsledninger**TG 2****Årsak til forhøyet TG:** Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder.**Konsekvens:** Kan medføre følgeskader dersom rørene på sikt ikke skiftes.**Innredning og utstyr****TG 2****Årsak til forhøyet TG:** Kjøkkeninnredning fra byggeår har overskredet forventet levetid, samt fuktrelatert materialnedbrytning i fuktutsatte soner.**Konsekvens:** Kan medføre behov for utskifting av kjøkkeninnredningen innen kort tid dersom fuktbelastningen vedvarer.

Foto 7: Oversiktsfoto



Foto 8: Skade i underskapsskrog

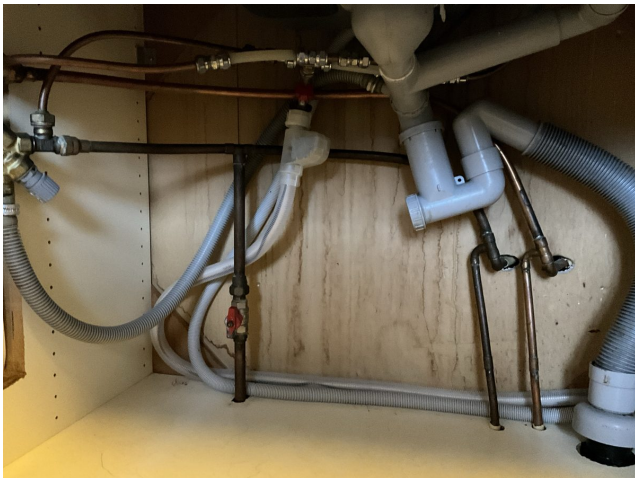


Foto 9: Rørføringer under kjøkkenbenk



Foto 10: Parkett med høy slitasje

Toalettrom

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.3 — Dekker toalettrommet med sanitærutstyr, synlige rør og overflater. Fuktmåling gjennomføres ved mistanke om lekkasje, og ventilasjon med tilluft vurderes.

Toalettrom med gulvfliser, tapet på vegger og malt himling. Av installasjoner finnes toalett, servant og støttehåndtak, med synlig vannrør i plast til toalettsisterne. Ventilasjon via avtrekksventil montert over dør med naturlig avtrekk. Overflater og installasjoner fremstår i grei stand, men brorparten av forventet levetid er medgått for samtlige komponenter.

Keramiske gulvfliser, vinyl/våtromstapet på vegger, malt himling. Synlig vannrør i plast med mekanisk kobling. Toalettrom med toalett, servant og støttehåndtak. Avtrekksventil montert over dør. Synlig vannrør i plast langs gulvlist med mekanisk kobling, ført fra vegg til systerne. Fuger i gulv og overgang gulv/vegg fremstår intakte. Ingen synlige fuktskjolder eller misfarging. Overflater i normal stand.

Overflater – Vegger og himling

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Veggkledning og himling fra byggeår har overskredet forventet levetid med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens: Ingen større konsekvens en ytterligere slitasje.

Overflater – Gulv

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Gulvfliser fra byggeår har overskredet forventet levetid med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens: Økt risiko for løsning av fliser og fugesvikt som kan medføre behov for utskifting.

Vann-/avløp og sanitærutstyr

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Sanitærutstyr og vannrør med rørkoblinger fra byggeår har overskredet forventet levetid med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasje ved koblinger og sanitærutstyr som kan medføre vannskade.



Foto 11: Toalettrom med toalett og servant

Overflater innvendig

TG 2

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.

De innvendige overflater består av parkett på gulv, tapetserte vegger og malte himlingsplater med lister. Overflatene er fra byggeår og har overskredet forventet levetid. Vegger og himlinger fremstår med normal aldersslitasje, mens parkettgulv har markant slitasje ved balkongdør og på kjøkken.

Parkett på gulv. Tapet på vegger. Malte plater på himling med lister. Slitt og misfarget terskel ved balkongdør med tydelig slitasje. Synlige sprekker/åpninger i himlingslister/-plater, særlig 3.etg.

Himling har malte plater med synlige åpninger mellom plater og lister. Terskel ved balkongdør er markant slitt med misfarging og nedslitt overflatebehandling. Vegger med tapet fremstår uten synlige skader.

Parkett i kjøkken har betydelig slitasje.

Overflater – Vegger og himling**TG 1**

Synlige åpninger mellom himlingsplater og lister. Normal slitasje.

Overflater – Gulv**TG 2****Årsak til forhøyet TG:** Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder.**Konsekvens:** Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.

Foto 12: Innvendig overflater 3.etg



Foto 13: Slitasje og kondensmerker rundt lysbryter 3.etg



Foto 14: Løse taklister, primært 3.etg



Foto 15: Overflater stue 2.etg



Foto 16: Fuktskjolder ved terrassedørterskel

Skadedyr

TG 0

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 synlige tegn på skadedyr eller fuktkrevende insekter registrert ved befarings. Egenerklæringen har heller ikke opplyst om forhold knyttet til skadedyr.

Ingen tegn til skadedyr registrert.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 0

Ingen synlige tegn på skadedyr registrert ved befarings.

Pipe og ildsted

TG 1

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

Bygget har pipestokk som er forblendet med fliser mot bad i 3.etg. Feieluke registreres på bad i 3.etg. Leiligheten har ikke ildsted tilknyttet pipeløpet.

Bygget har pipe, men leiligheten har ikke ildsted.

Pipa er forblendet med pipe mot bad 3.etg. Feieluke på bad 3.etg.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering

TG 1

Bygget har pipestokk som er forblendet mot bad i 3.etg. Feieluke på bad 3.etg. Leiligheten har ikke tilknyttet ildsted.



Foto 17

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.

Oppvarming av bygget skjer via ikke nærmere spesifiserte oppvarmingskilder. Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon via ventiler. Løsningen er typisk for byggeår, men tilfredsstiller ikke dagens krav til mekanisk avtrekk i våtrom.

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon.

Toalettrom har ikke mekanisk avtrekk slik NS3600 krever.

Ventilasjon – Samlet vurdering

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Toalettrom krever mekanisk ventilasjon ihht NS3600.

Konsekvens: Utilstrekkelig ventilasjon kan gi fuktproblemer og dårlig inneklima over tid.

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.

Leilighet tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast, begge i opprinnelig stand fra byggeår. Varmtvannstank er benkebereder omtalt under kjøkken.

Vannledninger

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Kobberrør fra byggeår har overskredet forventet levetid.

Konsekvens: Risiko for lekkasjer om ikke eldste rør byttes på sikt.

Avløpsledninger

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Plastavløpsrør fra byggeår med usikker fremtidig funksjon grunnet alder.

Konsekvens: Risiko for redusert kapasitet eller lekkasje i avløpssystemet over tid.

Vannledninger (utvendig)

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Aldersrelatert slitasje på stikkledninger med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens: Risiko for lekkasje i ledningsnett under bakken.

Avløpsledninger (utvendig)

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder.

Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres. MERK; Dette vil skje i samråd med sameiet når den tid er kommet.

Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
- 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.
- Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggssanalyse.
- Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
- 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.

Egenerklæring

Helgeroveien 16E, 3290 STAVERN

04 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Helgeroveien 16E

Postadresse

Helgeroveien 16E

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Arv

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

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Leiren, Heidi Helen Tryver

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.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Detter er arv av dødsbo. Ingen av oss har bodd der. Oppussingsprosjekt

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 37352044

Egenerklæringsskjema

Name

Heidi Helen Tryver Leiren

Date

2026-03-04

Identification



Heidi Helen Tryver Leiren



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Heidi Helen Tryver Leiren

04/03-2026
12:08:44

BankID OIDC
High



Adresse

Helgeroveien 16E, 3290 STAVERN

Dato for energimerking

11.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269021

Bygningskategori

Boligblokker

Byggsnummer

8216827

Gårdsnummer

5001

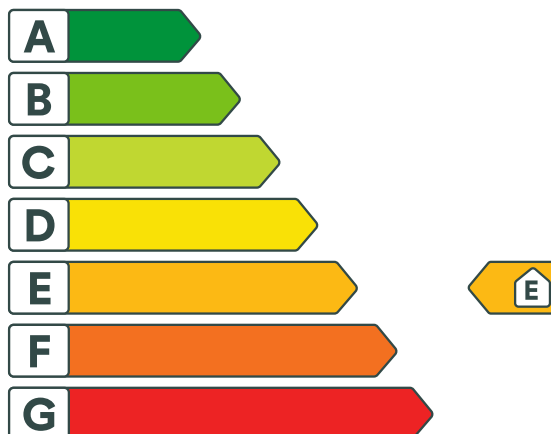
Bruksnummer

302

Seksjonsnummer

17

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1987

Bygningstype

Annen bolig

Bruksareal

97,0 m²

Oppvarmet bruksareal

97,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

238,08 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

241,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 441 kWh



Helgeroveien 16E, 3290 STAVERN



Detaljering

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



Helgeroveien 16E, 3290 STAVERN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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. Kjøøl - 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

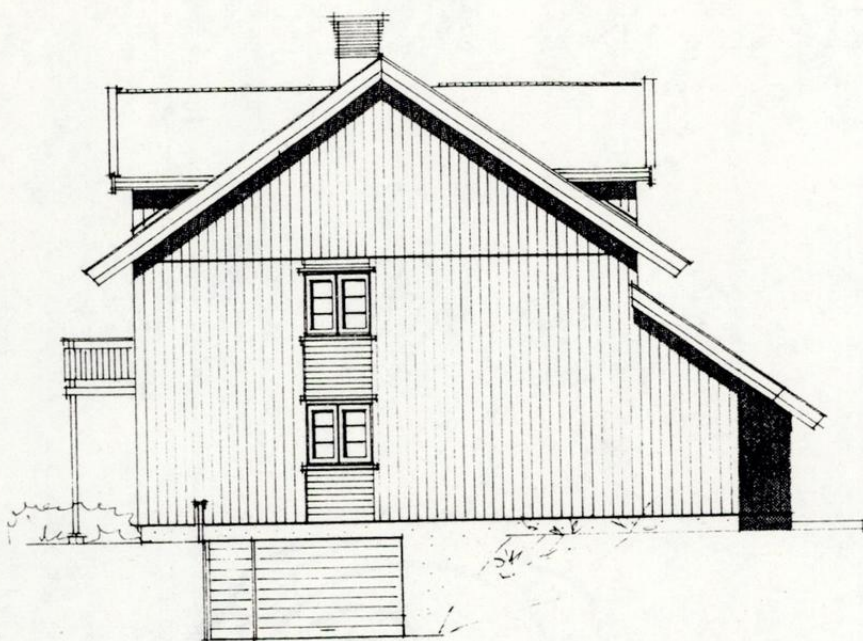


Spørsmål om energiattesten

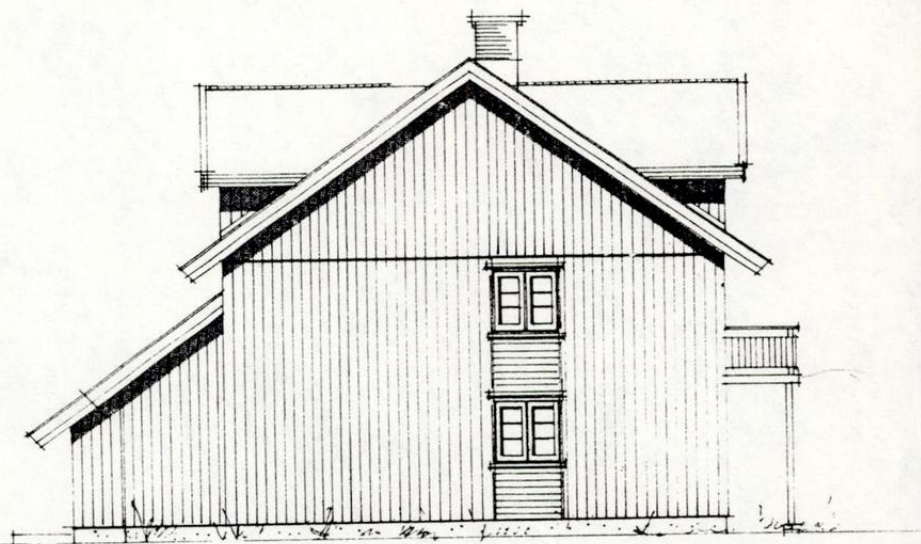
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



MOT SYD



MOT NORD

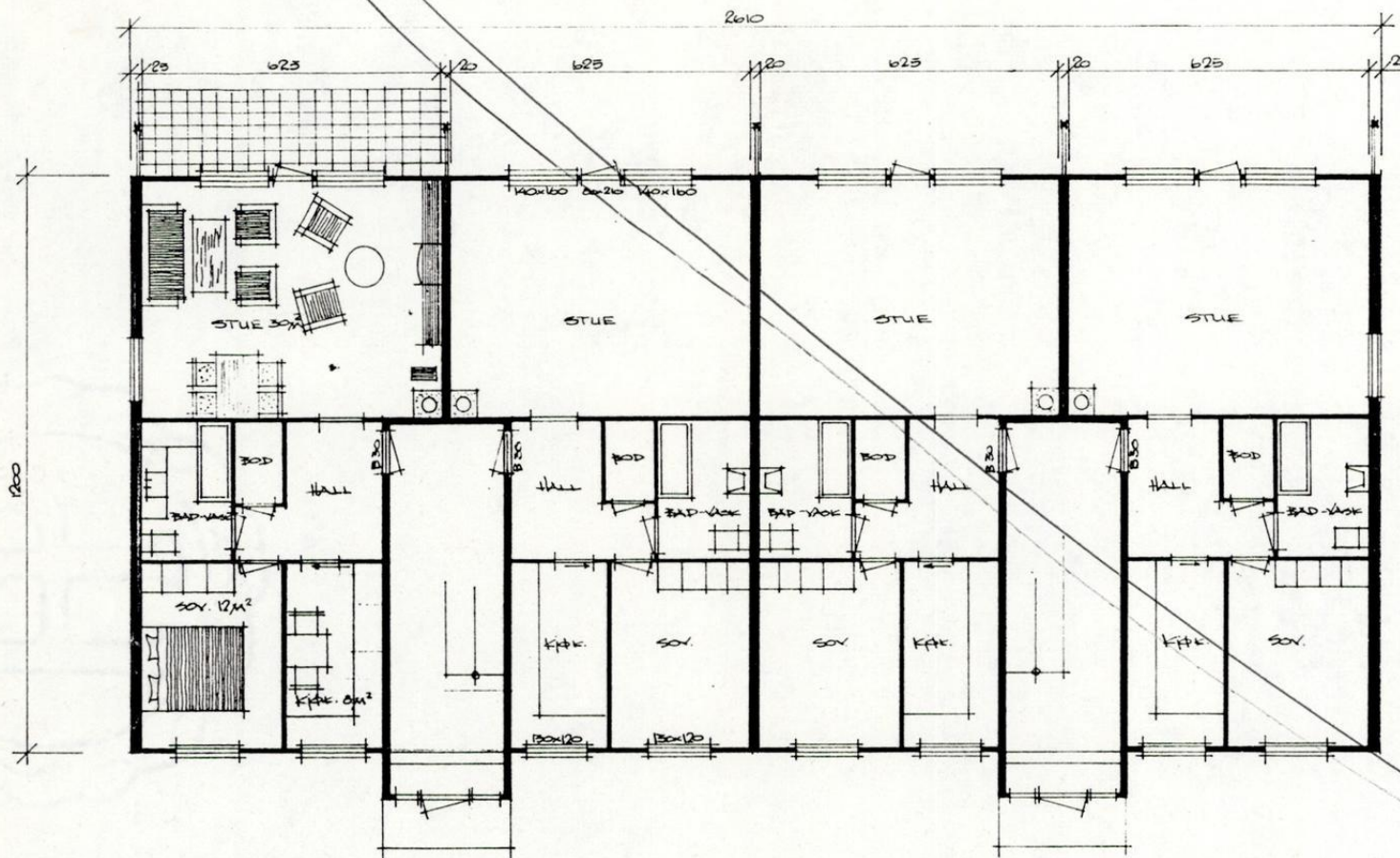


MOT VEST

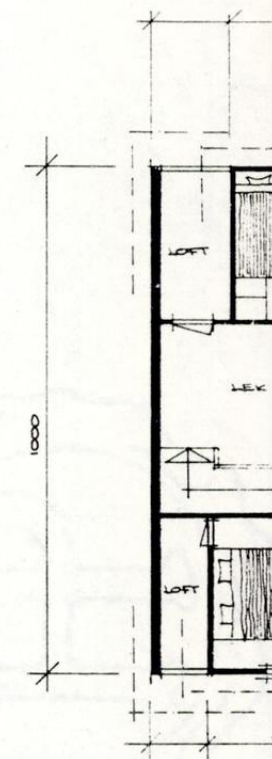


MOT ØST

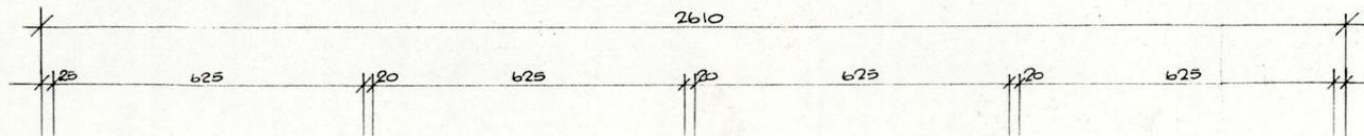




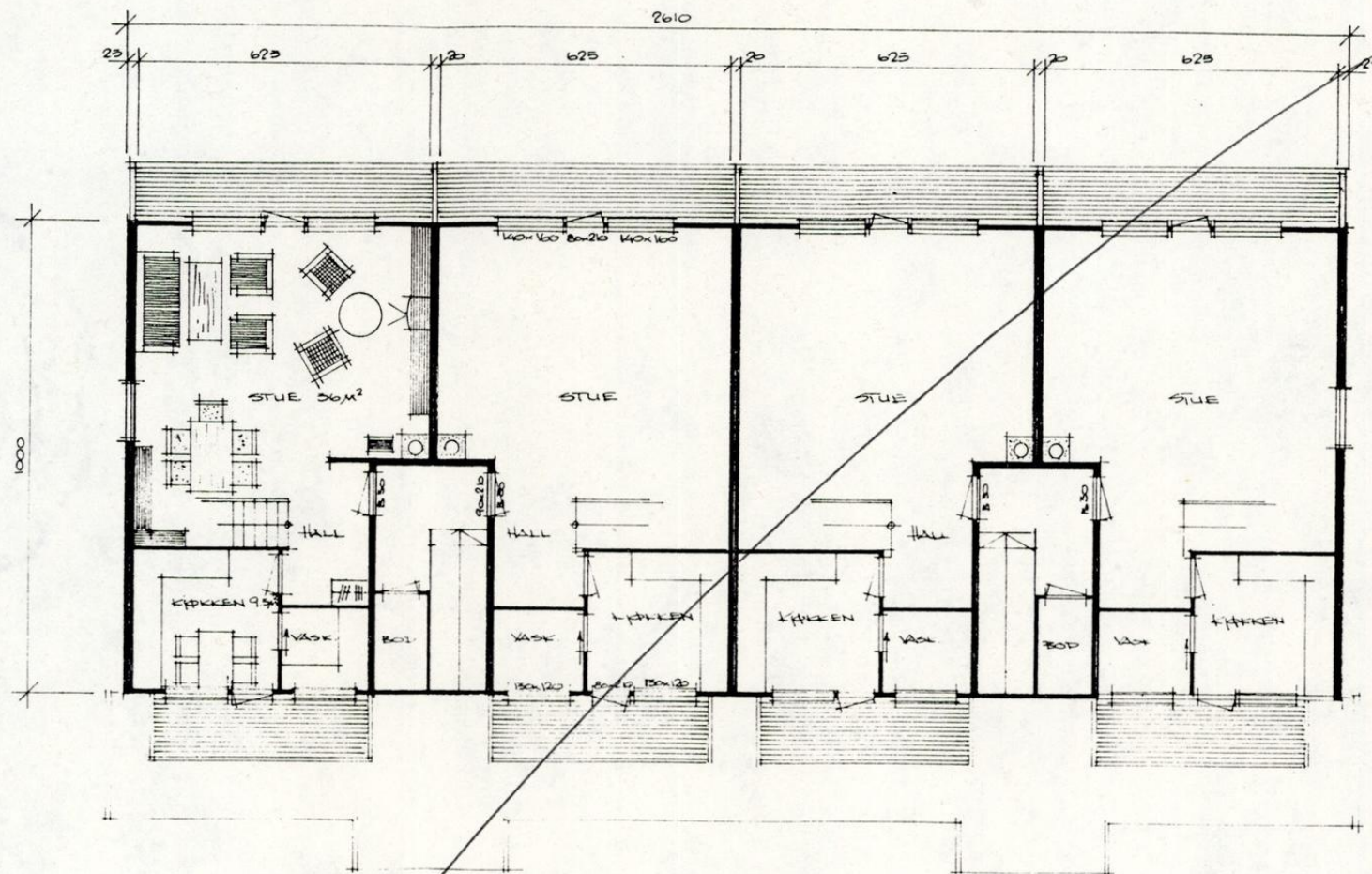
PLAN 1.ETG.



PLAN 2.ETG.



PLAN 3.ETG.



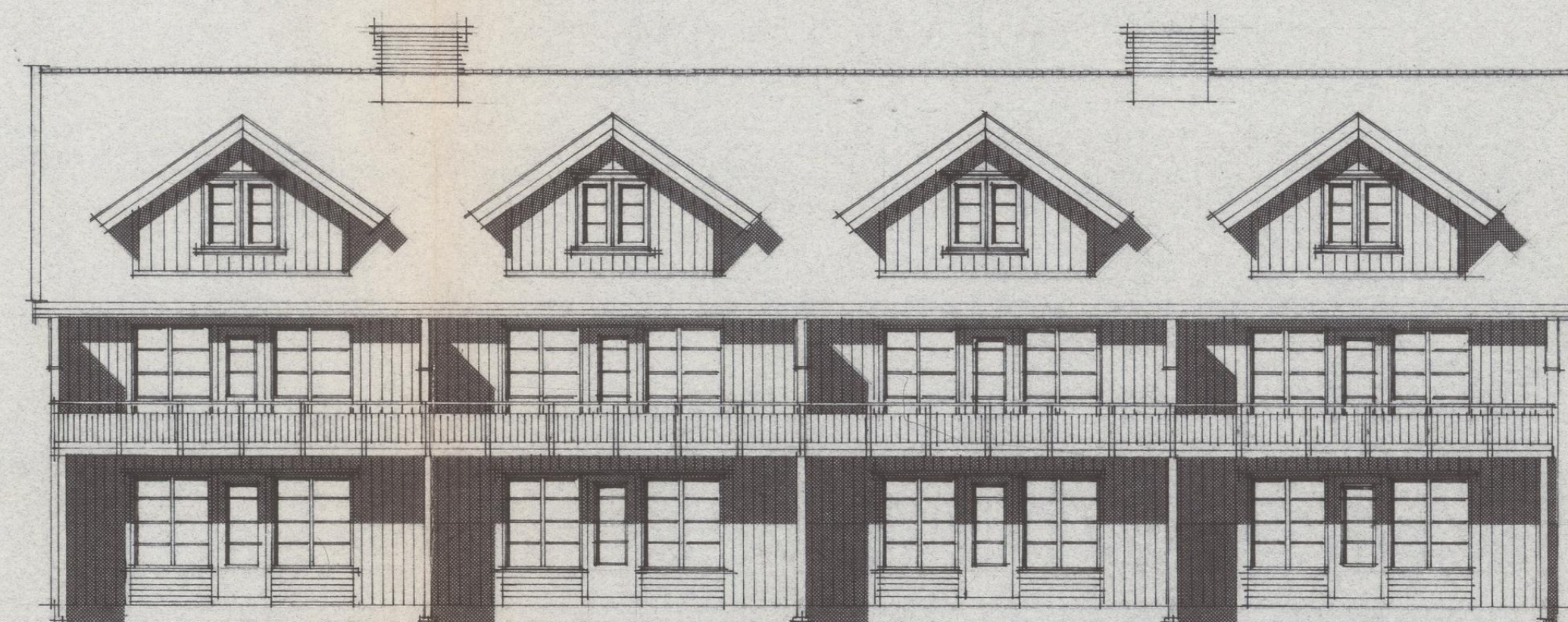
PLAN 2. ETG.

boliger
planer

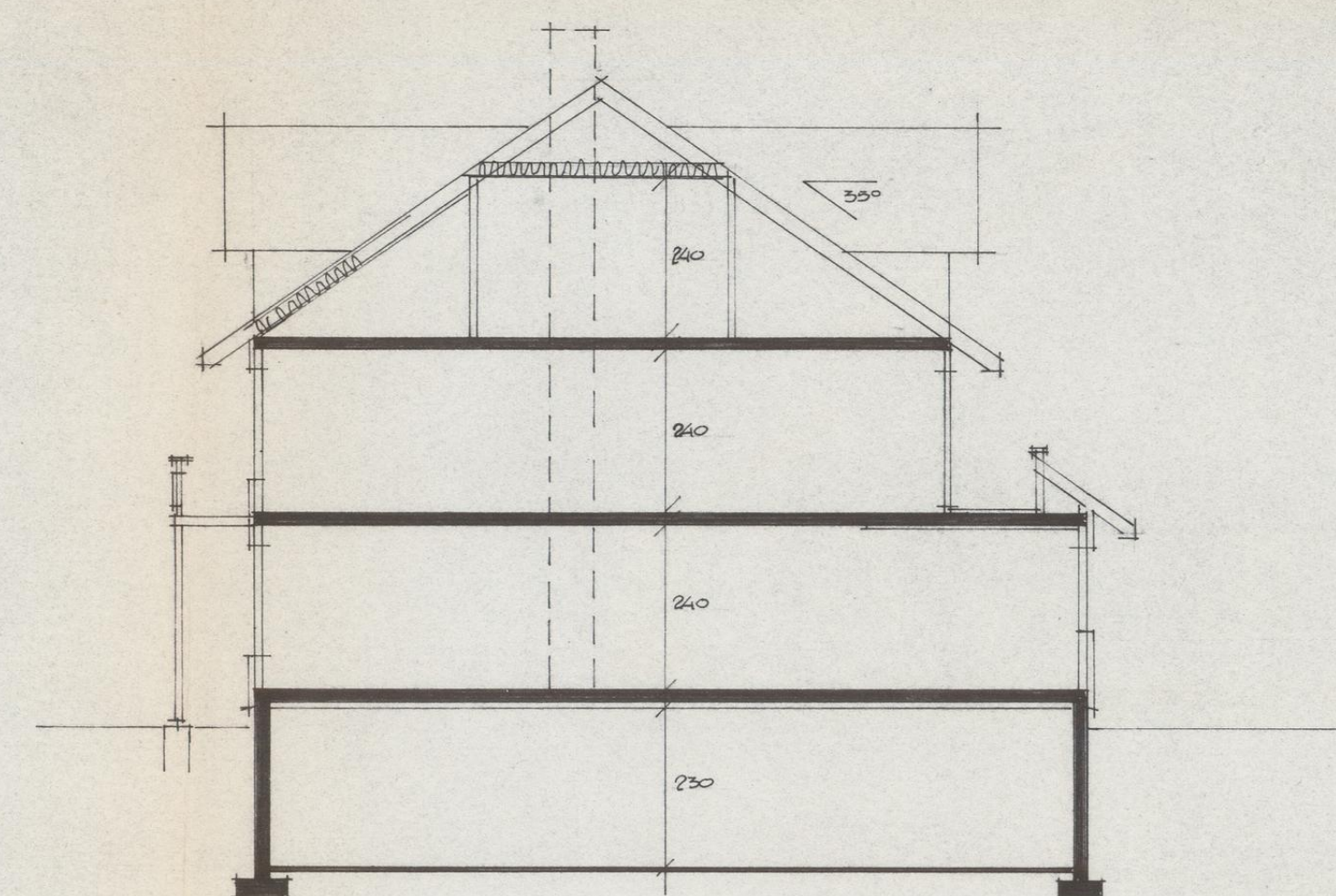
SANDEFJORD, 696



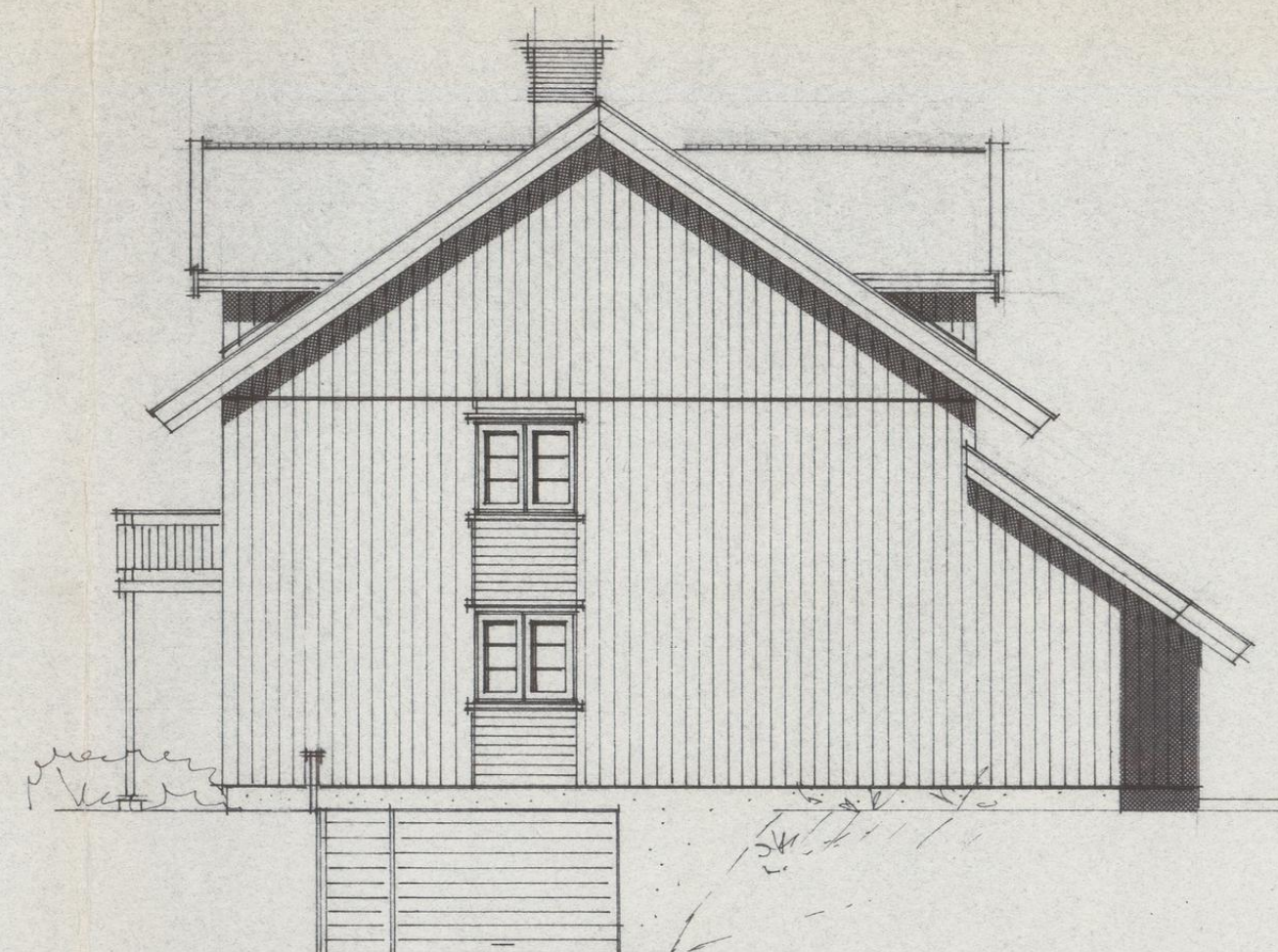
MOT ØST



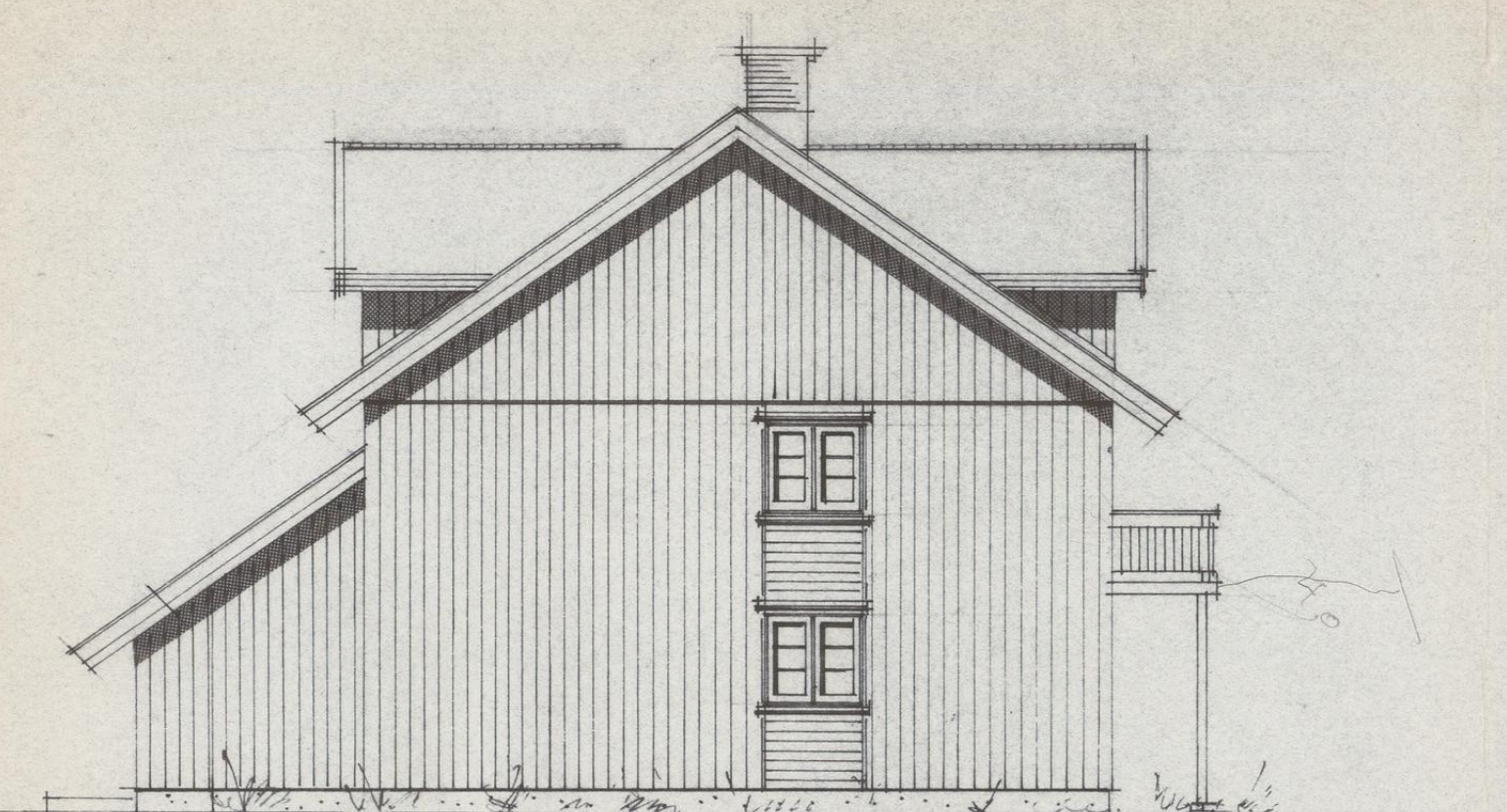
MOT VEST



SNITT



MOT SYD



MOT NORD

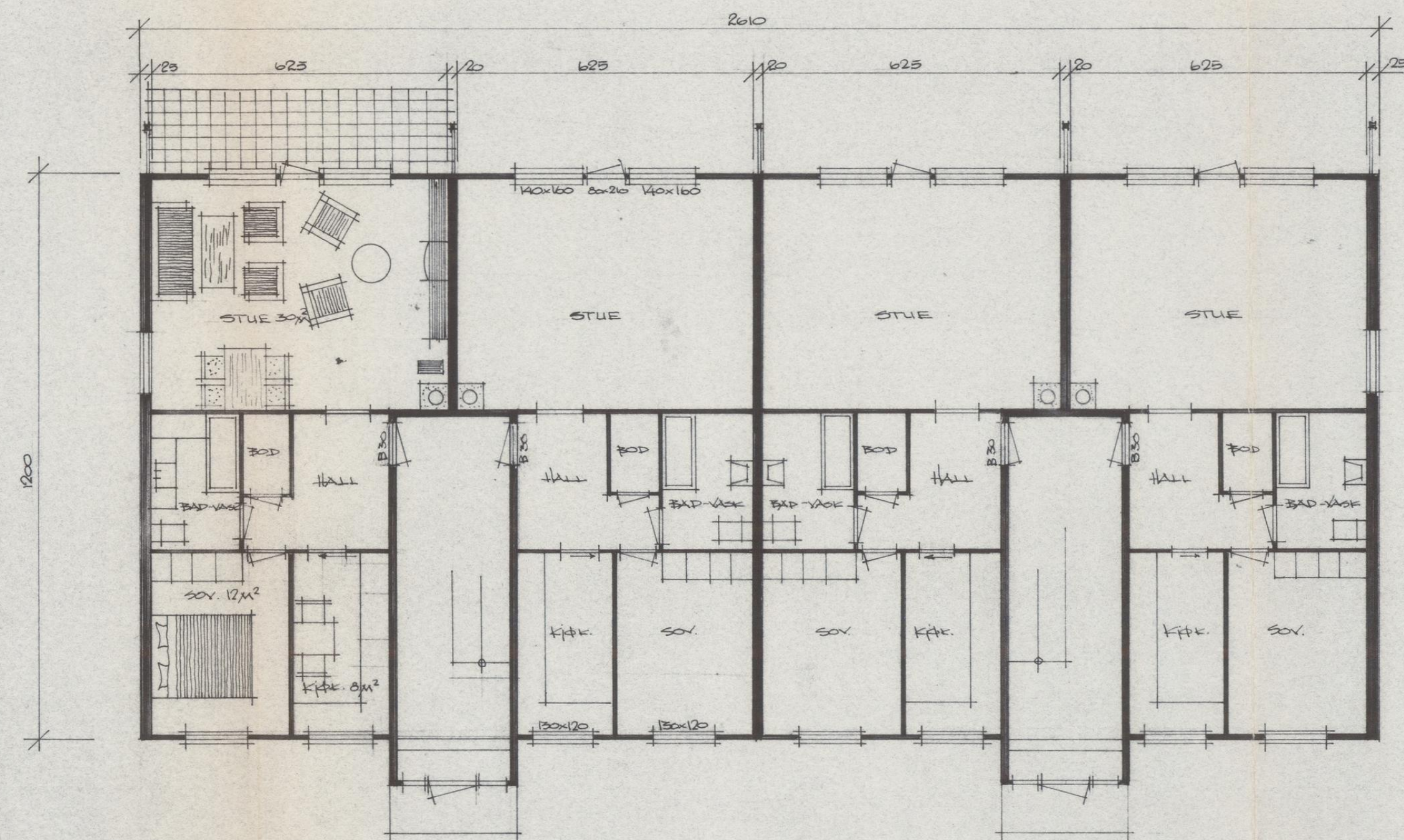
Stavern Kommune
Teknisk etat
30. 09. 83
J. nr. 26 04/83
Ark. nr.

boliger AUSRØD
fasader, snitt = 1:100

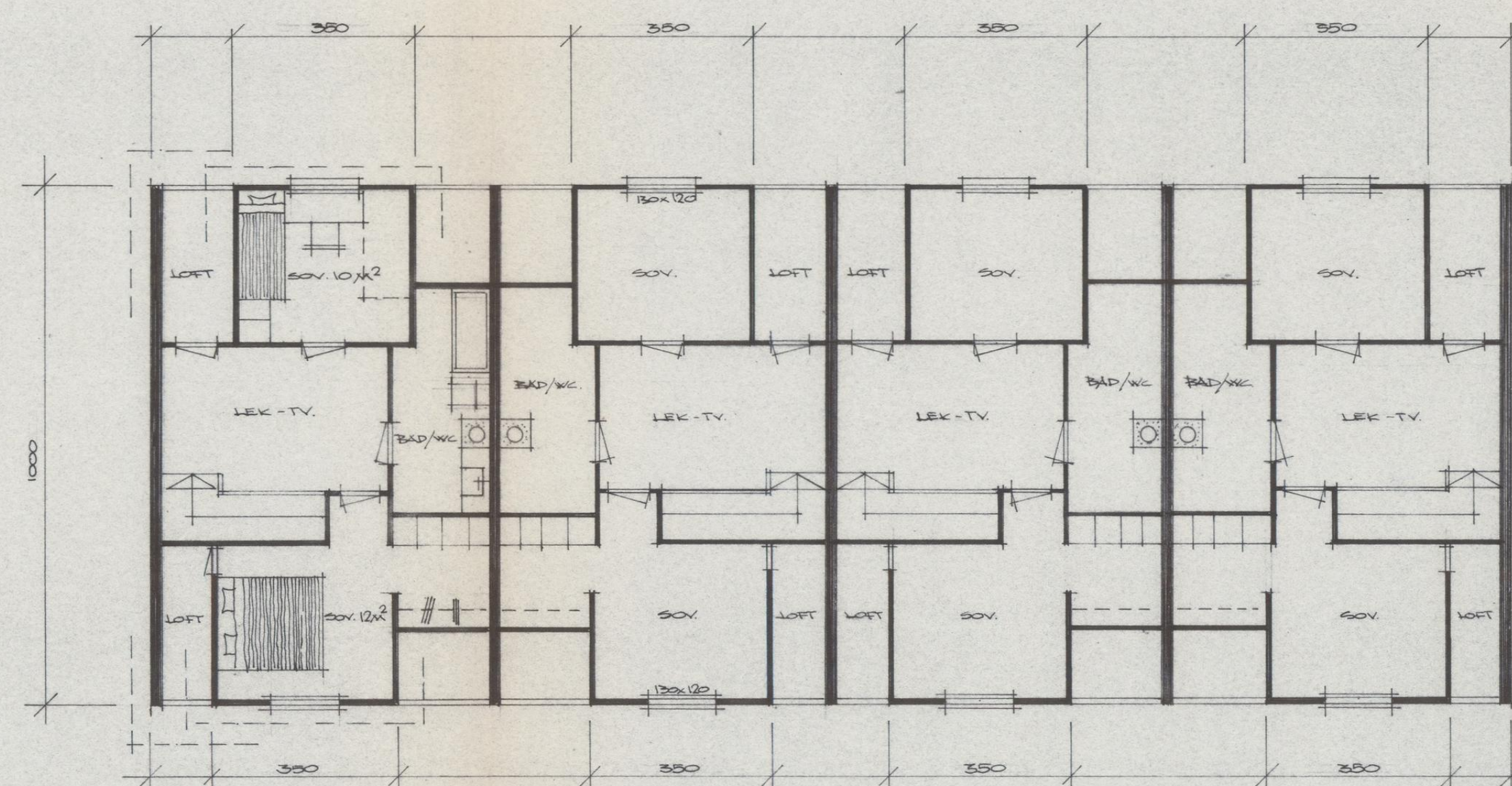
SANDEFJORD, SEPTEMBER 1983



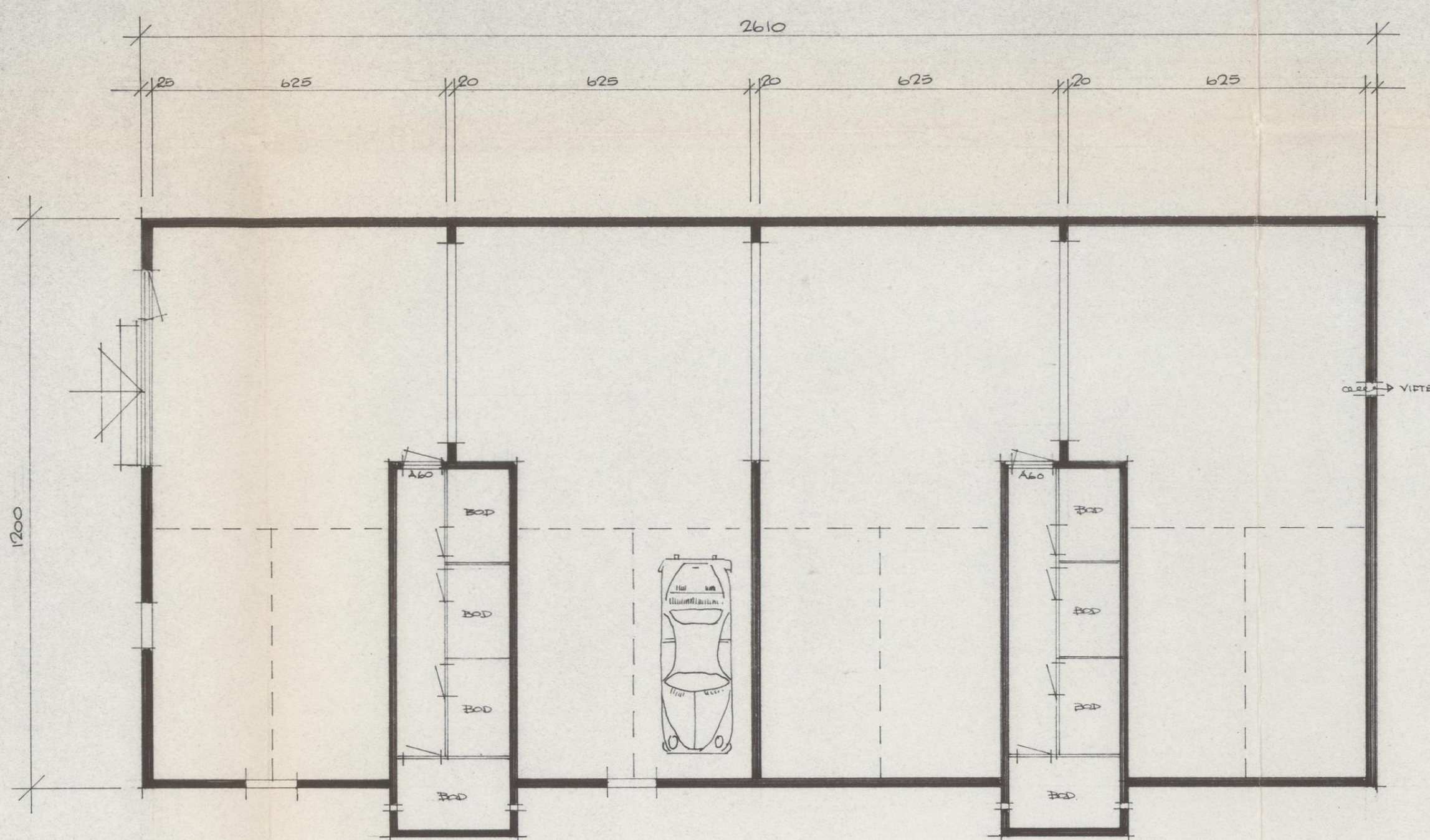
BI



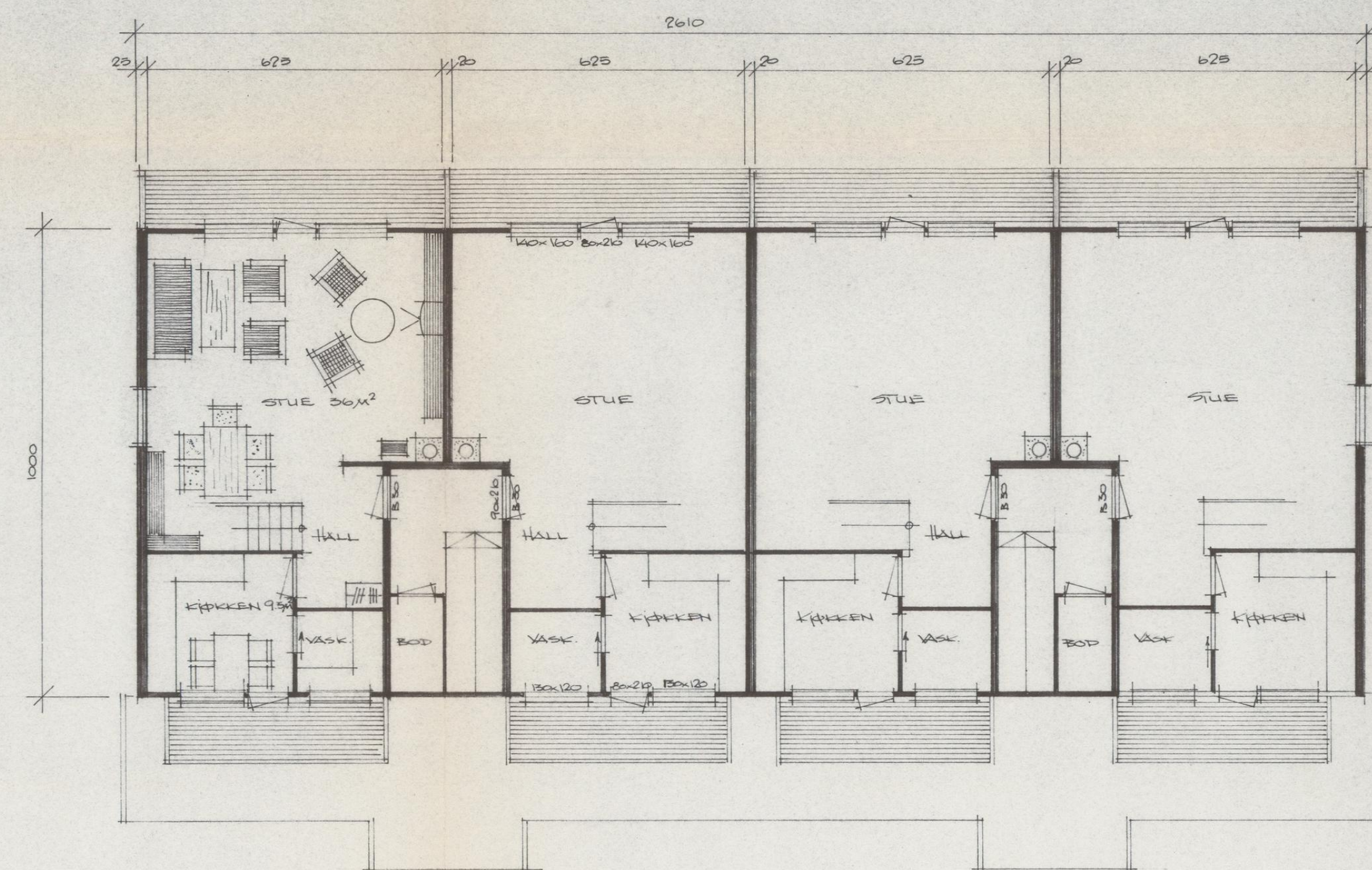
PLAN 1.ETG.



PLAN 3.ETG.



PLAN KJELLER



PLAN 2.ETG.

boliger AUSRØD
planer - 1:100

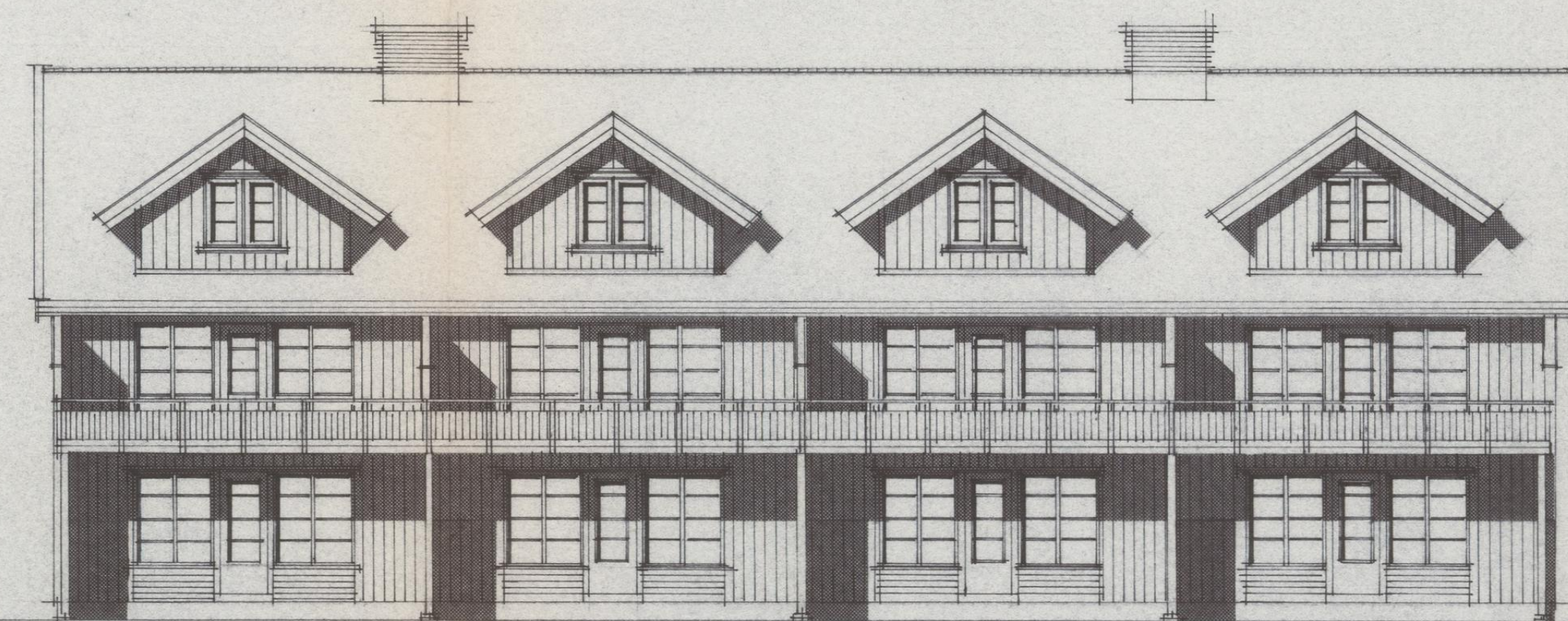
SANDEFJORD, SEPTEMBER 1983



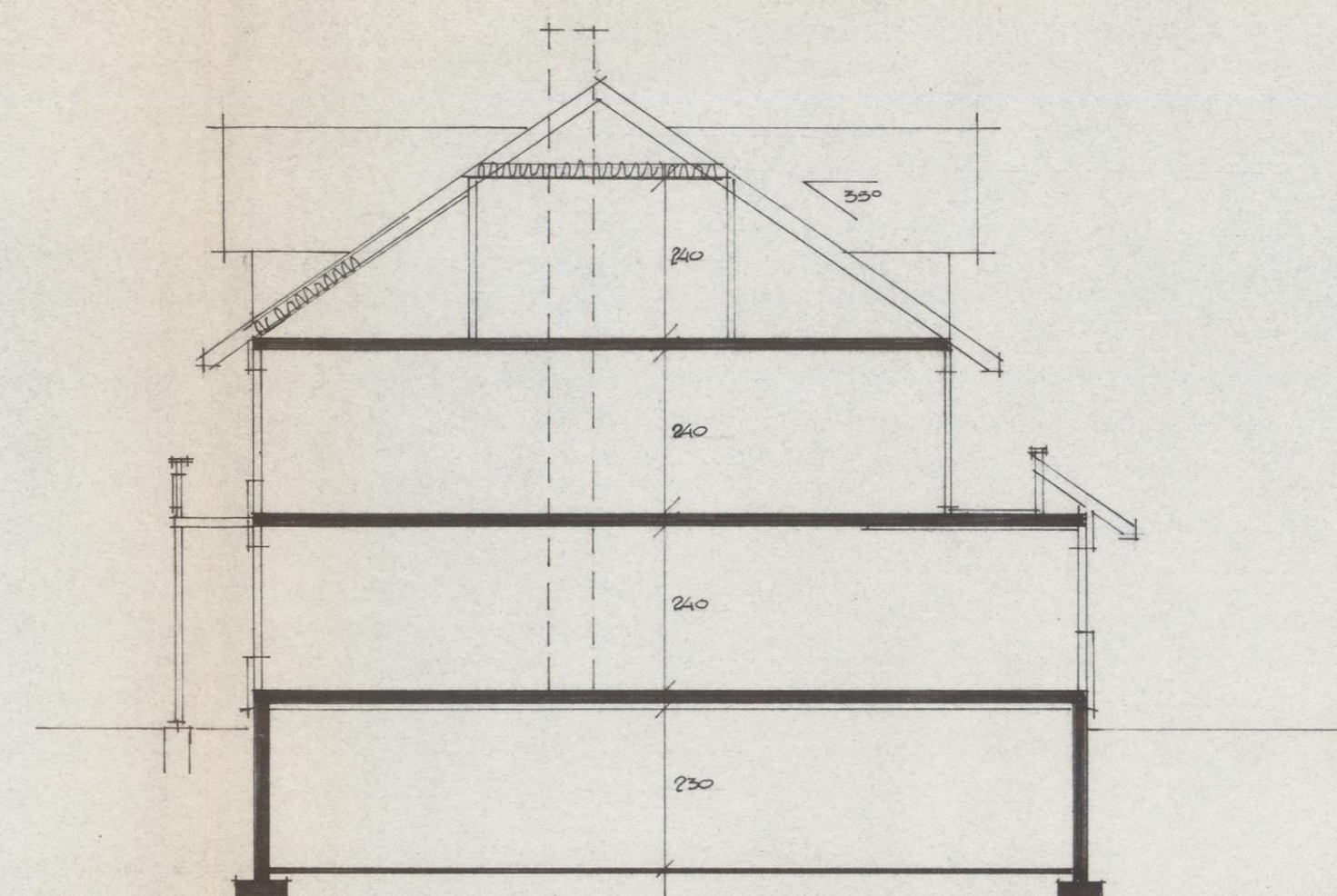
Stavern Kommune
Teknisk etat
30. 09. 83
J. nr. 2604/83
Ark. nr.



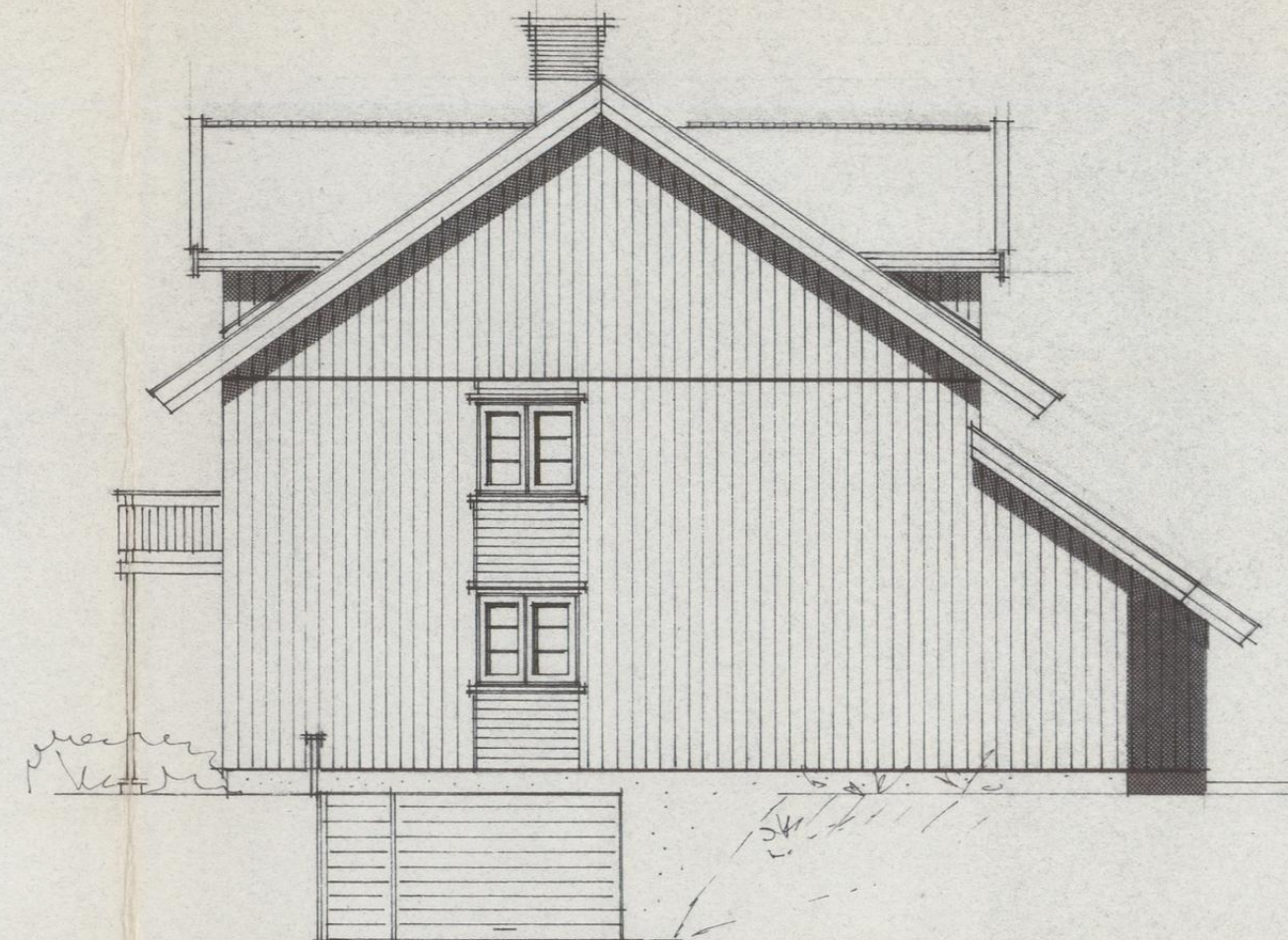
MOT ØST



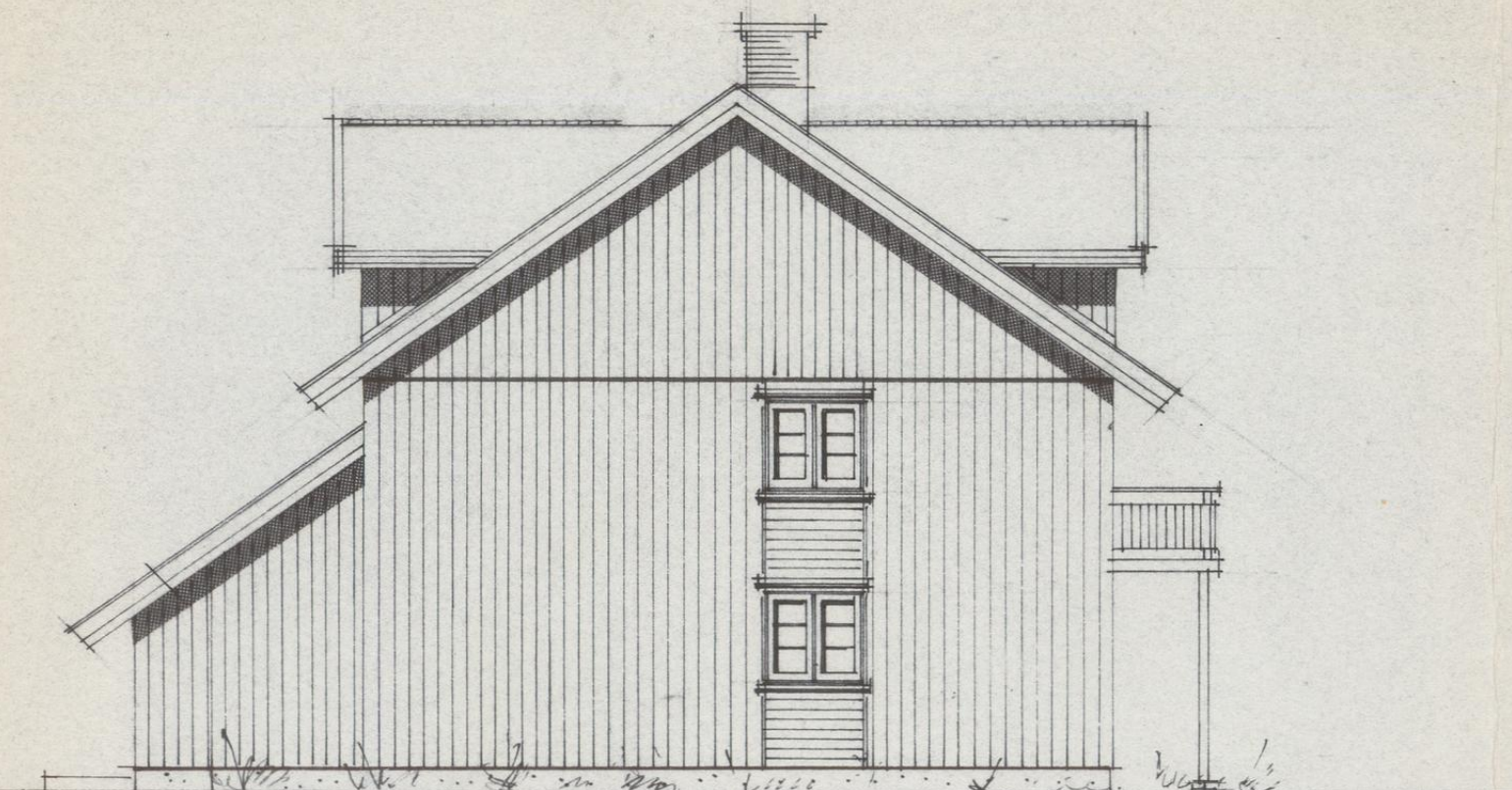
MOT VEST



SNITT



MOT SYD



MOT NORD

Stavern Kommune
Teknisk etat
30. 09. 83
J. nr. 200/10
Ark. nr.

boliger AUSRØD
fasader, snitt = 1:100

SANDEFJORD, SEPTEMBER 1983

VILEID
Entreprenør
firma
Sandefjord - Tlf. 63 560 - 67 405

BI

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Helgeroveien 16 Blokk II				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Snekkerarbeide	Boligblokk	29/9-83	9/11-83	239/1983
Byggherre		Adresse		Tlf.
Ingar Vileid A/S		Sandefjord		
Anmelder		Adresse		Tlf.
"		"		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
"		"		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Stavern den 17. februar 1987	Bygningssjefen i Stavern
	Underskrift

Sendes til				
Lign.kontoret				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggetøyvemyndighet	☐



VEDTEKTER FOR SAMEIET HELGEROVEIEN 16. 3290 STAVERN.

EIERANDEL :

§ 1. Eiendommen Helgeroveien 16, 3290 Stavern er et Sameie bestående av seksten (16) selveierseksjoner (leiligheter). Sameiet består av to bygninger som inneholder fire (4) små leiligheter og fire (4) store leiligheter i hver bygning . Til hver leilighet tilhører garageplass og bod i garagen (kjeller)

Innbyrdes verdi er lagt til grunn for fastsettelse av Sameiebrøken. Sameierbrøken kan kun endres ved enstemmig vedtak på Årsmøtet.

Eier av leilighetsseksjon av Gnr, 5001. Bnr. 302 i Stavern har en sameieandel i Sameiet :

Stor leilighet. 53/720 del

Liten leilighet. 37/720 del

Hver sameier er selv ansvarlig for tinglysning av sin leilighet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier i forhold til sin sameierbrøk.

RETT TIL BRUK :

§ 2 . Den enkelte Sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet til .Bruk av fellesareal må ikke være til gene eller ulempe for andre Sameiere. Vanlige regler for god husorden og de til enhver tid gjeldene offentlige bestemmelser og påbud skal følges. Bruksenheten , leiligheten ,kan kun brukes til boligformål. Sameier som ikke disponerer bil kan fritt leje ut sin garage. Alle utgifter eller skader som leier påfører Sameiet påhviler Sameieren .

KJØP OG UTELEIE :

§ 3 . Kjøper av leilighet, bruksenhet, skal godkjennes skriftlig av styret.

Ved salg av leiligheten skal alle de til leiligheten tilhørende seksjoner inngå.

Ejerskifte skal meldes skriftlig til styret i Sameiet. Selger har plikt til å informere kjøper om Sameiets vedtekter.

Korttidsutleie av hele eller deler av boligseksjonen i mindre enn 120 døgn sammenhengende årlig er ikke tillatt.

PANTERETT :

§ 4 . De andre Sameierne har panterett i seksjonen for krav mot Sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp to (2) ganger på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

PÅLEGG OM SALG :

§ 5. Hvis en seksjonseier , Sameier, til tross for skriftlig advarsel misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, leilighet, .

Advarslen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Dersom en Sameier leier ut sin leilighet og leietakers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for Sameiets øvrige brukere kan styret kreve fraflyttelse av leietaker.

Dersom leietaker påfører skader på Bygningsmassen er utlejer , Sameieren , økonomisk ansvarlig overfor Sameiet og skal få skaden utbedret etter de lover og forskrifter som gjelder.

DISKRIMINERING :

§. 6 . Sameiet kan ikke sette vilkår til seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, religion , nedsatt funksjonsevne. Ligestilling og diskrimineringsloven er gjeldene i slike tilfelle. Styret eller Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse Sameiere, eller andre, en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

Eventuelle tiltak på eiendommen som f.eks. ved handicap skal skriftlig ingives til styret og skriftlig godkjennes av styret. Alle utgifter i den forbindelse avholdes av den Sameier det gjelder. Tiltakene må ikke være til sjenanse for de øvrige beboere.

FELLESUTGIFTER :

§. 7 . Kostnader med eiendommen skal betales av Sameierne med et beløp pr.eierseksjon som fastsettes av Årsmøtet eller styret. Beløpet betegnes som fellesutgifter og betales kvartalsvis. Innbetalingsdatoer 20/1—20/4—20/7—20/10.

Dersom styret finner det nødvendig å forhøye fellesutgiftene før neste Årsmøte skal det meldes Sameierne ved brev i postkassen i Sameiet eller elektronisk.

Fellesutgiftene fordeles etter Sameierbrøken og dekker avsetning til fremtidig vedlikehold ,påkostninger eller felles tiltak på eiendommen. Eventuelle inntekter av eiendommen , Sameiet , skal inngå i Sameiet og tilhører Sameiet.

Kommunale avgifter inngår ikke i fellesutgiftene og betales av den enkelte sameier, det samme gjelder innboforsikring.Tv og internettforbindelse fra Telenor inngår i fellesutgiftene. All forbruk av elkraft inngår ikke i fellesutgiftene men betales av den enkelte sameier det gjelder.

VEDLIKEHOLD :

§. 8 . Sameieren skal vedlikeholde sin seksjon slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges.Sameieren har den fulle vedlikeholdsplikt av sin eierseksjon også alt av vvs,el installasjoner , invendige dører med karm,skap og benker, inventar,rør og andre installasjoner i leiligheten,vinduer.

Innvendige forandringer i leiligheten skal til enhver tid følge gjeldene forskrifter og lover og bekostes helt og fullt av Sameieren det gjelder.

Vask og renhold av gang og trapper i oppgangen er beboerne i oppgangen ansvarlig for og bekostes av beboerne i oppgangen. Det ytre vedlikehold av bygningene påhviler Sameiet ved styret. Kun styret kan tilkalle håndverkerhjelp dersom Sameiet skal betale kostnadene. Rengjøring av kjeller, garasene, må beboerne i bygningen selv sørge for.

. Styret har ansvar for snørydding av parkeringsplass ,oppgang garager,veien foran oppgangene. Snørydding av selve trappen er beboerne i oppgangen ansvarlig for. Det skal ikke være ryddet for snø til en fastsatt tid.

Sameierne i andre etage skal holde sine terrasser, altaner, fri for snø og sørge for at avløpet på terrassen ikke er tildekket. Dersom det oppstår vannlekasje på grunn av dårlig snørydding på terrassen,altanen eller at avløpet ikke har vært fritt tilgjengelig er det Sameieren som eier leiligheten som skal bekoste reperationen

Sameiet er ikke ansvarlig for å strø når det er glatt, det er den enkelte sameier selv ansvarlig for. Ingen kan skifte vinduer og altandører uten en skriftlig godkjenning fra styret.

Terrassene i første etage som vender ut mot Helgeroveien (øst) i bygg1 og mot vest i bygg 2 har sameieren som eier leiligheten alt vedlikehold av. Disse 8 terrassene hører særskilt til de respektive leiligheter og sameiet har ingen forpliktelser ang. disse.

Beboerne i 2 etage har rett til å kaste snø foran terrassene i 1 etage, når de rydder sine altaner.

INNSTALLASJONER :

§ 9. Vindavskjærming på terrasser og altaner skal være i klart eller klart ruglet glass.Parabolantenn er ikke tillatt satt opp. blomsterkasser og lignende er ikke tillatt satt opp dersom det henges på yttersiden av terrassen ,altanen . Markiser skal være diskre av farge gråstribet .

Varmepumpe er tillatt men den utvendige delen skal monteres på terrassen ,altanen, på gulvet inn mot siden hvor trappeoppgangen er. De to leiligheter i første etage på endegavl kan montere sin utedel av varmpumpe på muren ,ikke på selve gavlveggen.

Sko og hattehyller er tillatt satt opp ved hver beboers inngangsdør til leiligheten men må ikke være til sjenanse for de øvrige beboere.

En Sameier kan ,etter vedtak på Årsmøtet , gjennomføre tiltak på fellesareal pga vedkommende eller husstandsmedlem handicap.Installasjonen må ikke være til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere og betales fullt og helt av den det gjelder

Det er gjort klart for innstallasjon av ladestasjon i hver enkelt garagebås. Oppsettes det ladestasjon skal den være av fabrikat **Easee**. Ladestasjonen betales helt og fullt av Sameieren som ejer garagebåsen. El omkostningene ved bruk betales helt og fullt av Sameieren som eier garagebåsen. Alle former for utvendige installasjoner skal godkjennes skriftlig av styret før installasjonen settes igang.

DYREHOLD :

§. 10 Dyrehold er ikke tillatt. Dog kan førerhund og politihund i tjeneste tillates dersom bruker bor i Sameiet. Skriftlig tillatelse fra styret kreves.

AVFALLSPASS :

§. 11. Sameiet har fem typer avfallscontainere, Matavfall,Papir, Plast,Restavfall,Glass og metall. Større ting som f.eks møbler skal Sameieren selv sørge for bliver bortkjørt. Det er ikke tillatt å sette avfallssekker ved siden av containerene. Kommunens regler for avfallshåndtering er til enhver tid gjeldene. Parkeringsbåsen foran avfallscontainerene skal være fri Onsdag morgen kl 0600 p.g.a. avfallstømming

GARAGE/KJELLER :

§. 12. Hver Sameier disponerer en biloppstillingsplass, garagebås, i kjelleren .Ingen kan disponere over større plass enn sin «bås.» Ejerne av båsen er selv ansvarlig for renhold i sin bå. Sameierene har ansvar for å holde ristene og kanalen foran garageportene i sin bygning fri for sand og løv slik at vannet har fritt løp. Sameierne i den respektive kjeller er selv ansvarlig for renhold i sin kjeller . Veggen og gulvet på motsatt side av båsen tilhører Sameiet og er beregnet til Sameiets forskjellige redskaper.

Hver leilighet har tildelt en garageplass som er merket med leilighetens seksjonsnummer det samme gjelder for boden i kjelleren.

UTEPLASS/GRILLING :

§ 13. Den inhegnete uteplassen mellom bygningene kan benyttes av alle , også til grilling. Ingen kan legge « beslag « på uteplassen. Selv om det oppholder seg noen på uteplassen kan andre Sameiere også benytte plassen samtidig. Sameierne kan fritt benytte fellesarealet også sette ut hagemøbler men disse skal fjernes etter dagens bruk. Grilling på terrasser og altaner er ikke tillatt, dette p.g.a. luktsjener og brannfare.

PARKERINGSPLASS :

§ 14. Parkeringsplassen er til gjester og egne biler. Ingen har fast plass på parkeringsplassen. Veien som går mellom bygningene skal kun benyttes til parkering dersom den oppmerkte parkeringsplass er full. Plassen midt foran avfallscontainerne skal være ledig Onsdag morgen kl 0600, dette p.g.a. avfallstømming.

Parkering foran inngangene er ikke tillatt for et lengere tidsrum enn 15min.

Dette p.g.a. tilgang for ambulanse, brannbil ,rullator og kjørestol.

POSTKASSER :

§. 15. Postkassene ved hoveddørene skal være ensartet i fargen.

NATTERO :

§ 16 . Støyende adferd ,som f.eks. høy musikk som er sjenerende for naboene er ikke tillatt. Det skal være alminnelig nattero mellom kl 2300 - 0600. Støyende håndverksarbeide etter kl 1900 er ikke tillatt.

KLAGER : § 17 .

Klager på beboere fra andre beboere vil kun bli behandlet av styret dersom klagen fremsettes skriftlig i underskrevet stand og hva klagen konkret går ut på

ÅRSMØTET :

§ 18 : Årsmøtet skal avholdes innen utgangen av juni. Innkallingen skjer skriftlig, elektronisk innkalling anses som skriftlig. Innkallingen skal inneholde de saker som skal behandles på Årsmøtet. Innkallingen skal skje minimum 8 og maks 20 dager før Årsmøtet skal finne sted. Extraordinært Årsmøtet skal innkalles skriftlig , eller elektronisk ,minimum 3 dager før møtet og kan innkalles av minimum to sameiere , og skal inneholde hva saken gjelder. Dette gjelder også hvis styret innkaller til ekstraordinært Årsmøte.

Hver leilighet har en stemme, flertallet regnes etter antall stemmer av de fremmøtte stemmeberettigede.

Årsmøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen. Årsmøtet kan behandle saker som kommer frem under Årsmøtet dersom et flertall av de fremmøtte stemmer for det.

Styreleder leder Årsmøtet såfremt ikke Årsmøtet ønsker en annen til å lede Årsmøtet. Det skal føres en beretning fra Årsmøtet som skal være underskrevet av møteleder og to Sameiere. Beretningen skal fremsendes til alle Sameiere.

Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet.

Det kreves to tredjedeler av de avgitte stemmene på Årsmøtet for vedtak om ombygning, påbygning, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer endringer av Sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige Sameiere.

Årsmøtet samt styret kan ta beslutninger som påfører Sameiet utgifter , ingen andre .

Vedtekter som på forhånd er tilsendt Sameierne , enten ved brev eller elektronisk , og vedtatt på et Årsmøte med alminnelig flertall er gjeldene fra den dagen de vedtages.

STYRET:

§ 19 : Styret velges på Årsmøtet for to år ad gangen. Styret , inklusive formannen , skal bestå av tre medlemmer samt en varamann . Formannen velges særskilt på Årsmøtet Styret velger selv nestformann og sekretær.

Styret forplikter Sameiet utadtil. Avgjørelser som krever et alminnelig flertall på Årsmøtet kan også styret ta. Styret skal sørge for at det b.l.a. føres regnskap for Sameiet, og ellers sørge for den daglige drift og vedlikehold av eiendommen.

Styret kan vedta forhøyelse av felleskostnader dersom styret finner det nødvendig for å betjene utgifter , eller kommende , som er til gode for Sameiet f. eks. nødvendig vedlikeholdelse eller plutselig uforutsette utgifter.

Vedtekter vedtatt på Årsmøtet 2024
erstatte alle eldre vedtekter.

Styret i Sameiet

Per-Henrik Fredriksen Britt Dvergastein Borvik Gerd Glittum John Osenbroch



ÅRSRAPPORT 2025

for Sameiet Helgeroveien 16, Stavern.

i Desember fikk vi to triste meldinger Yngvild Hellerdal og Karin Jacobsen er gått bort og først i januar fikk vi nok en trist melding Else Walkorsz er gått bort
Vi lyser fred over deres minne.

VEDLIKEHOLD :

I 2025 har vi nok en gang brukt mange penger på vedlikehold av våre to bygninger. Det er skiftet kledning på gavlene mot øst på bygg 2. Når kledningen ble revet viste det seg at to av vinduene var meget råtne p. g. a vannindtregning , de måtte skiftes. Dette må vi venne oss til, skjulte skader ,bygningene er gamle og det må stadigvekk foretas reperasjoner.

Våre flygende venner som har harseleret på takene har vi tilsynelatende fått skremt vekk med ytterlige å oppsette netting på skorstener og takventiler.

Ellers har vi foretatt småreperasjoner på portene,årlig gjentakelse. Takrennene har vi et problem med at løv og rusk og rask stopper nedløpet og må renses, her må vi regne med en årlig utgift.

Hagen er også en utgift vi ikke slipper for. Styret er stillet i utsikt at vi kan få kjøpt en brukt gressklipper som vi kan sitte på, og da blir det enklere å klippe plenen. Den skal være så enkelt at enhver Sameier kan sette seg opp og klippe i vei, dette er en oppfordring til de som har førekort.

FREMTIDIG VEDLHLD./ ØKONOMI

Vedlikehold av bygningene fremover blir bare dyrere og dyrere, materialeprisen stiger og stiger. Vi belager oss derfor på å ta skader som dukker opp her og nå, på den måten unngår vi at skader utvikler seg til den helt store katastrofe. Men vi har bestemt oss for å skifte kledning på alle gavler og kvister. Dette tar vi over en tidsperiode på år. I 2026 foretar vi ingen store vedlikehold, med den begrunnelse at vi skal legge oss opp en kapitalbuffer.

Styret har jobbet med våre to store faste utgifter forsikring og Tv/ internett for å finne en rimeligere pris som dog ikke må gå på bekostning av kvalitet . Vi har derfor laget en avtale med Altibox på Tv /internett som er rimeligere enn Telenor ,vi beholder de samme kanaler, Det kommer en montør fra Altibox og setter hver enkelt bruker inn i det nye systemet Fra ca 3 mai skifter vi derfor til Altibox.

Vi har skiftet forsikringsselskap fra Gjensidige til If. Vi sparer noen kroner også her men i tillegg får vi gratis gjennomgang av bygningene av en uhildig fagmann.

De pengene vi sparer på disse to tiltakene har vi mer enn hårdt bruk for. Vi har i alle år været så heldig å få regnskap og snørydding utført gratis samt alt styrearbeid. Dette skal vi ikke regne med vil vedvare fremover.

Styret mener at med de pengene vi sparer på før nevnte tiltak er det neppe nødvendig med forhøyelse av fellesutgifter med mer enn bebudet i 2026. Du har fått tilsendt et skriv i postkassen pluss mail (9/11-25) med nye fellesutgifter fra og med 20/1-2026. Husk å lage dine betalinger om i banken.

SKIFTE AV TV/INTERNETT LEVERANDØR:

Det du skal gjøre når montøren fra Altibox har koblet deg fra Telenor er følgende :

Du får tilsendt en retur adresseseddel fra Telenor. Du skal pakke ned den svarte boksen og fjernkontrollen som tilhører boksen og de to hvite boksene. Dette legger du i en eske , som du selv skaffer deg , klistrer på adresseseddelen og avleverer på posten. Det er gratis å sende dette.

GENERELT :

I sommer var vi så heldig at datteren til Ernst klippet gressplen. Til sommeren har vi kanskje fått før omtalte « sittepleneklipper » så hvem melder seg frivillig til å være sjåfør. Det er flott at vi parkerer i garasjen om vinteren, , det letter snøryddingen utrolig meget. Arbeidsbilen til Øystein er for stor til å gå ned i garagen ,men sådan som han parkerer er det ok ,og så er det kun en bil som man skal snike seg forbi.

Husk at din oppgang har ansvar for å sette matavfallscontaineren frem en måned av gangen ,om tirsdagen, så ingen parkerer og blokkerer inngangen, blir inngangen blokkert tømmes ikke avfallet, og da er vi på den. Og når vi snakker om avfall, kan dere ikke forstå at kartonger som kastes i papircontaineren skal rives i stykker og ikke bare brettes. Dette irriterer formannen ,til de grader. Ernst har en egen teknikk med å stampe ned avfall i kontainerene med en slegge **TAKK, ERNST.**

Ristene foran garageportene må vi rense med jevne mellomrum så vi unngår å få vann i garagen, dette er et ansvar som hviler på hver Sameier. Så lenge formannen er hjemme klarer han oppgaven, men om sommeren må andre ta ansvar.

Hagen holdes pent takket være et par anonyme ildsjeler, **TAKK, BRITT OG GERD.**

Vi sparer mange penger på at hver enkelt tar et tak en gang i mellom . Vi kan til enhver tid få andre til å ta seg av ting og tang som vi selv i bunn og grunn kan klare . Men da må vi øke fellesutgiftene betraktelig.

Snørydding foran avfallsbeholderene fungerer strålende , **TAKK , GERD.**

Husk at parkering på asfalten foran inngangene ikke er tillatt, max et kvarter, dette p.g.a brann og ambulanse og fremkommelighet for rullestolbrukere , respekter dette og si fra til besøkende kanskje især barn og barnebarn. (taler av erfaring).

styret i Sameiet. : Britt, Gerd, Morten , Per-Henrik.

REGNSKAP 2025

INNTEKTR DRIFT.KTO		INNTEKT PLASSKTO		
Fellesutgifter	613845.-	Overført fra drift feb/mars	350000.-	
El bil strøm	11254.34	Renter	10440.-	
Kundeutbytte Gjensidige	10086.-	Årets inntekt plass.kto	360440.-	
Tilb.bet. fra Gjens. bytte av forsikr.	41750.-			
Årets inntekt drift kto	676935.34	UTGIFTER PLASSKTO		
UTGIFTER DRIFT. KTO		Telenor	42385.76	
		Byggmester Staer	261800.-	
Vedlhld	56549.-	Forsikr. IF	76583.-	
Telenor	129995.76	Årets utgift plass kto	380768.76	
Fors. Gjensidige	107948.-			
Strøm	29059.32	Årets underskudd. plasskto	20328.76	
Hage	23280.47			
Adm.kostn	3830.35	Saldo 1/1-25. bank	237985.90	
Overført til plasskto.feb/mars	350000.-	Saldo 1/1-26. bank	217657.94	
Årets utgift. drift kto	700662.90			
		Årets totale underskudd	44056.32	
Årets underskudd. drift kto	23727.56			
Saldo 1/1-25. bank	227748.05			
Saldo 1/1-26. bank	57258.20			

INNTEKTR DRIFT.KTO			
Fellesutgifter	Kommentarer til regnskapet. :		
El bil strøm	Som tallene viser så er det takket være formuen at vi ikke		
Kundeutbytte Gjensidige	er « bankerott.» hvis vi ser på inntekter kontra utgifter og var uten formue. Fellesutgiftene klarer ikke å dekke inn vedlikeholdsutgiftene . Det er naturlig da vi ikke vet hva som skjuler seg bak kledning som vi skifter ut.Vi bruker formuen til å dekke underskuddet direkte.		
Tilb.bet. fra Gjens. bytte av forsikr.	Pr. 1/1-26 har vi en kontantbeholdning ca 274000.-		
Årets inntekt drift kto			
	BUDSJETT 2026		
UTGIFTER DRIFT. KTO	INNTEKTER :		
	Fellesutg, 675000		
Vedlhld	Renter 10000.-		
Telenor	El bil strøm 15000.-		
Fors. Gjensidige	Total sum ca 700000.-		
Strøm			
Hage	UTGIFTER		
Adm.kostn	Vedlhld 70000.-		
Overført til plasskto.feb/mars	forsikr 80000.-		
Årets utgift. drift kto	Tv 110000.-		
	Strøm 30000.-		
Årets underskudd. drift kto	Hage 25000.-		
	Adm kostn 5000.-		
Saldo 1/1-25. bank	Total sum ca 320000.-		
Saldo 1/1-26. bank			
	Dersom dette slår til, har vi en kontantbehldn.		
	pr 1/1-27 på ca, 600000.-		
	Etter formannens mening bør vi strebe etter å ha minimum 500000.-		
	som kontantbehldn.		

Stp. nrk. nr. 30.-

Dagbok nr. 1022 19 42
Larvik sorenskriverembede

23/5

S k j ø t e.

Undertegnede Dortehea Jahren, f. 28/7 1898,
overdrar og tilskjøter herved til frkn. Oliva
og Nora Johansen, f. henholdsvis 29/8-96 og 26/7-84

"Løkke" under Auserød, gnr. 41,

bnr. 19 av skyld 6 øre i Brunlanes

for omforenet kjøpesum kr. 3,000,- tretusen kroner,
som er kontant betalt.

Den tilskjotede parsell gis rett til
vei over min eiendom Auserød, gnr. 41, bnr. 1
ned til Knappelia, hvorfra ferer vei ned til hoved-
veien. Forsåvitt ikke vann fåes ved å grave brønn
på den tilskjotede tomt, skal kjøperne ha rett til
å skaffe seg vann på nærmeste sted på min eiendom.
Kjøperne har rett til å lede overvann over min eiendom
rett fram i bekken.

P.t. Larvik 18.mai.1942.

Dortehea Jahren.

Jeg bekrefter at fru Dortehea Jahren egenhendig
har underskrevet dette skjøte i mitt nærvær og at hun
er over 21 år.

Larvik 18.mai.1942.

Olaf Næss.

Advokat.

cf.

S k j ø t e.

- I. Undertegnede - Dorteia Jahren, født 28/7 1898 -
overdrar herved parsellen

"Sletta" gr.nr. 41, br.nr. 18 av skyld 8 øre
i Brunlanes herred

til herr Bredo Stene, f. 11/5 1902.

Kjøpesummen er krø 4.000.- fire tusen kroner -
som er avgjort.

- II. Alt gjerde- og veihold vedrørende den solgte
parsell påhviler Bredo Stene og er selgeren uvedkommende.

- III. På min eiendom Auserød gr.nr.41, br.nr. 1 i
Brunlanes skal anmerkes følgende heftelse:

Hvis kjøperen av parsellen "Sletta" nektes
adgang til å benytte nåværende vei fram til parsellen,
skal selgeren enten ordne denne adgang eller vederlags-
fritt stille fornøden grunn til disposisjon for en ny
vei, som dog skal opparbeides av kjøperen. Ved eventuell
videre bebyggelse skal veien også benyttes for de andre
oppsittere uten vederlag til eieren av "Sletta".

P.t. Larvik, den 18. juli 1939.

Dorteia Jahren (sign.)

Undertegnede - lagmannsrettssakfører Knut
Leinæs - bekrefter at foranstående skjøte idag er
underskrevet av fru Dorteia Jahren i mitt nærvær,
og at hun er over 21 år.

Larvik, den 18. juli 1939.

Knut Leinæs (sign.)

St. omk. kr. 305,-

Dagbok nr. 1528 1943
Larvik sorenskriverembede

11/9

S K J Ø T E.

Undertegnede fru Dorteia Jahren,
Auserød pr. Stavern, f. 28/9 1898, selger og skjøter
herved en parsell av min eiendom Auserød, gnr. 41, bnr. 1
i Brunlanes til fru Sofie Andresen, Stavern, f. 2/8 1896.

Den solgte parsell er ved skyld-
delingsforretning avh. 18/2, tgl. 24/2 d.å. gitt
benevnelsen

"Bjerkely", gnr. 41, bnr. 21 av skyld M.O. 10 i
Brunlanes.

Kjøpesummen kr. 5,900,-, femtusen-
nihundrekroner - er tilfredsstillende avgjort.

Kjøperen har rett til vei fra
"Bjerkely" til hovedveien. Skulde det på parsellen
ikke finnes ~~xam~~ tilstrekkelig vann, har kjøperen
rett til anlegg av brønn ellers på eiendommen,
eventuelt nedlegge vannledning.

Parsellen overtas 10. september d.å.

P.t. Larvik. 10. september. 1943.

Dorteia Jahren.

Undertegnede bekrefter herved at
ovenstående skjøte er egenhendig underskrevet av
fru Dorteia Jahren i mitt nærvær og at hun er over
21 år.

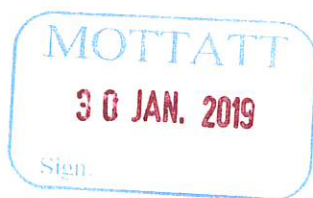
Larvik. 10. september. 1943.

Ambjørn Næss.
Advokat.

72



Kartverket



LEINÆS & PARTNERS
POSTBOKS 27
3251 LARVIK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 22-18-0264 (Cecilie Moe)
Vår referanse: 1716152/8923246
Bestilling: A2 2019-01-25 73

Dato
25.01.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2086	30	2.8.1957	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0712 LARVIK	5001	302	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

S K J Ø T E .

Undertegnede Bjarne Bye, f. 5/4-1915, skjøter
herved til herr Thorsten Nilsen, f. 16/12-1929, eiendommen
"Havgløtt I", gnr. 41, brnr. 23 av skyld 1 øre i Brunlanes
for kr. 1.250,- - tolvhundreogfemti kroner - som er betalt.

Alt gjerdehold påhviler kjøperen.

Kjøperen har veirett, rett til å grave brønn med
ledning ved fjellets søndre fot, samt rett til å strekke
elektriske ledninger, alt over eiendommen Auserød, gnr. 41
brnr. 1.

Oslo, den 18. juni 1957.

Bjarne Bye (sign)

Jeg bevidner at herr Bjarne Bye har underskrevet
dette skjøte i mitt nærvær og at han er over 21 år.

D.u.s.

A. F. Næser (sign)

A. F. Næser.
overrettssakfører.

Etterstemplet i dag med stempelmerke til kr. 30.-
svarende til dobbelt stempelavgift i h.t. lov av 6.
august 1897 § 2, jfr. lov av 11. april 1885 § 3 a.
Larvik sorenskriverembete, den 2. august 1957.

Rett kopi bekreftes:





*Statens Kartverk
Oslo 18. 10. 1948*

St. mndv. kv. 10.-

Avskrift av dagbok nr. 3299/1947.

Larvik sorenskriverembede 4/12.

S K J Ø T E.

Underskrevne, Dorteia Jahren, f. 28/7-1898, skjeter og overdrar herved til hr. Bjarne Bye, f. 5/4-1915, eiendommen "Havglett I", gnr. 41, bnr. 23 av skyld 1 ere i Brunlanes for omforenet kjøpesum kr. 750.- syv hundre og femti kroner - som er betalt.

Alt gjerdehold påhviler kjøperen.

Kjøperen har veirett, rett til å grave brønn med ledning ved fjelllets søndre fot samt rett til å strekke elektriske ledninger, alt over eiendommen Auserød, gnr. 41, bnr. 1.

p. t. Larvik den 8. november 1947

Dorteia Jahren

Jeg bevidner at Dorteia Jahren i mitt nærvær har underskrevet dette skjete og at hun er over 21 år gl.

D. s. o.

P. Irgens

lensmann.

hpf.

Begjæring¹⁾ om

☐ oppdeling i eierseksjoner

re- ☒ reseksjonering

Larvik Kommune
Postboks 2020
3255 LARVIK
Org.nr: 974 585 464

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens navn

0709 LARVIK

Gnr

5001

Bnr

302

Festenr

Snr

1-26

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾

914124050

Navn

SAMEIET HELGEROVEIEN 16

Ideell andel³⁾

1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	54	TB	13	B	54	TB	25				37				49			
2	B	54	TB	14	B	71	TB	26				38				50			
3	B	54	TB	15	B	71	TB	27				39				51			
4	B	54	TB	16	B	71	TB	28				40				52			
5	B	71	TB	17	B	71	TB	29				41				53			
6	B	71	TB	18				30				42				54			
7	B	71	TB	19				31				43				55			
8	B	71	TB	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10	B	54	TB	22				34				46				58			
11	B	54	TB	23				35				47				59			
12	B	54	TB	24				36				48				60			
Sum tellere:								1000	= nevner:								1000		

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

s.9 og 18 utgår, del av areal overføres som tilleggsdel til bygning, resterende areal overføres til fellesareal.

s.19 til 26 utgår, gjelder bygg som aldri har blitt bygd og overføres til fellesareal.

Brøkene endres, men det blir ingen verdiforskyvning.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☐ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, ~~alle etasjer og loft~~
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
Stavern, den 12. februar 2015	Iflg. fullmakt fra sameiemøte fra samtlige eiere m/ektefeller for de som har det, og I styret for Sameiet Helgeroveien 16: Per Henrik Fredriksen Unni Walby Inger Moseid	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30) *SIGN SE Pkt. 7*

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

5001 302

1-26

LARVIK

kommune

Dato

Stempel og underskrift

LARVIK KOMMUNE
Geodataseksjonen

23.02 2015

*Yngvebjørn Grøystad***Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, 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) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601824011

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974585464	LARVIK KOMMUNE AREAL OG TEKNIKK	Postboks 2020, 3255 LARVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
871423202	LEINÆS OLA ADVOKAT		Postboks 27, 3251 LARVIK

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0709	5001	302

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



JRA Jonna Reinlen Andersen

Plan byggesak landbruk og geodata

Vår saksbehandler:
Britt Sporstøl Mathisen
Telefon: 33 17 18 83

Deres ref.:

Vår ref.:
15/19106

Arkiv:

Vår dato:
10.03.2015

Deres dato:



Larvik
kommune

Adv. Ola Leinæs

Postboks 27

12 MARS 2015

3251 LARVIK



Utsendelse av matrikkelbrev for Helgeroveien 16A-F etter reseksjonering

I henhold til Lov om eiendomsregistrering, Matrikkellovens § 24, skal kommunen sende ut Matrikkelbrev til den som har begjært forretningen.

Et matrikkelbrev erstatter tidligere målebrev og inneholder all informasjon som er registrert på en eiendom i Matrikkelen. Her fremkommer opplysninger om eiendommen, bygningene og adressene.

Reseksjonering

Begjæring om reseksjonering på gbnr. 5001/302 er tinglyst den 02.03.2015. Eiendommen er tidligere tildelt adresser. Reseksjoneringen medfører følgende adresseoppsett:

- Snr. 1: Helgeroveien 16B, H0101
- Snr. 2: Helgeroveien 16B, H0102
- Snr. 3: Helgeroveien 16A, H0101
- Snr. 4: Helgeroveien 16A, H0102
- Snr. 5: Helgeroveien 16B, H0201
- Snr. 6: Helgeroveien 16B, H0202
- Snr. 7: Helgeroveien 16A, H0201
- Snr. 8: Helgeroveien 16A, H0202
- Snr. 10: Helgeroveien 16F, H0102
- Snr. 11: Helgeroveien 16F, H0101
- Snr. 12: Helgeroveien 16E, H0102
- Snr. 13: Helgeroveien 16E, H0101
- Snr. 14: Helgeroveien 16F, H0202
- Snr. 15: Helgeroveien 16F, H0201
- Snr. 16: Helgeroveien 16E, H0202
- Snr. 17: Helgeroveien 16E, H0201

Matrikkelbrevet blir i sin helhet tilsendt deg som rekvirent, sammen med melding til tinglysning og tinglyste seksjoneringsdokumenter.

Vedtak som er gjort ihht Matrikkelloven, kan påklages etter Matrikkellovens § 46. Klagefristen på 3 uker, løper fra det tidspunkt matrikkelbrevet er mottatt av partene som er involvert i forretningen, kfr. Forvaltningsloven kap. VI § 29.

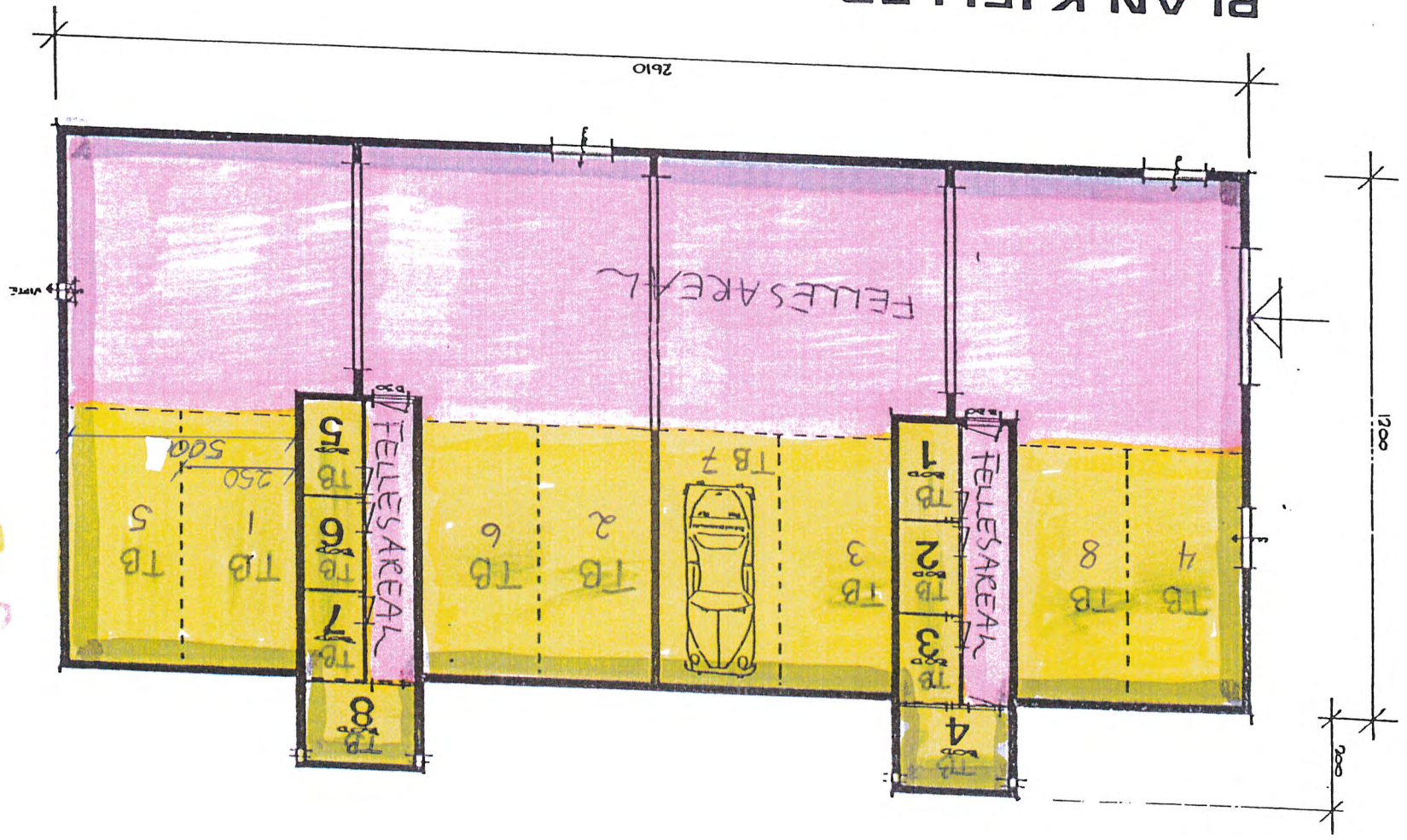
Målestokk: 1:30

SIDE 2.

Tidligere s. 9

FEILESAREAL

TILLEGGS BYGNING



PLAN KJELLER

Stavern, den 12/2-2015
Styret i Samlet Helgerøveien 16

Per Henrik Fredriksen
Leif-Henrik Fredriksen

Unni Walby
Unni Walby

Inger Moseid
Inger Moseid

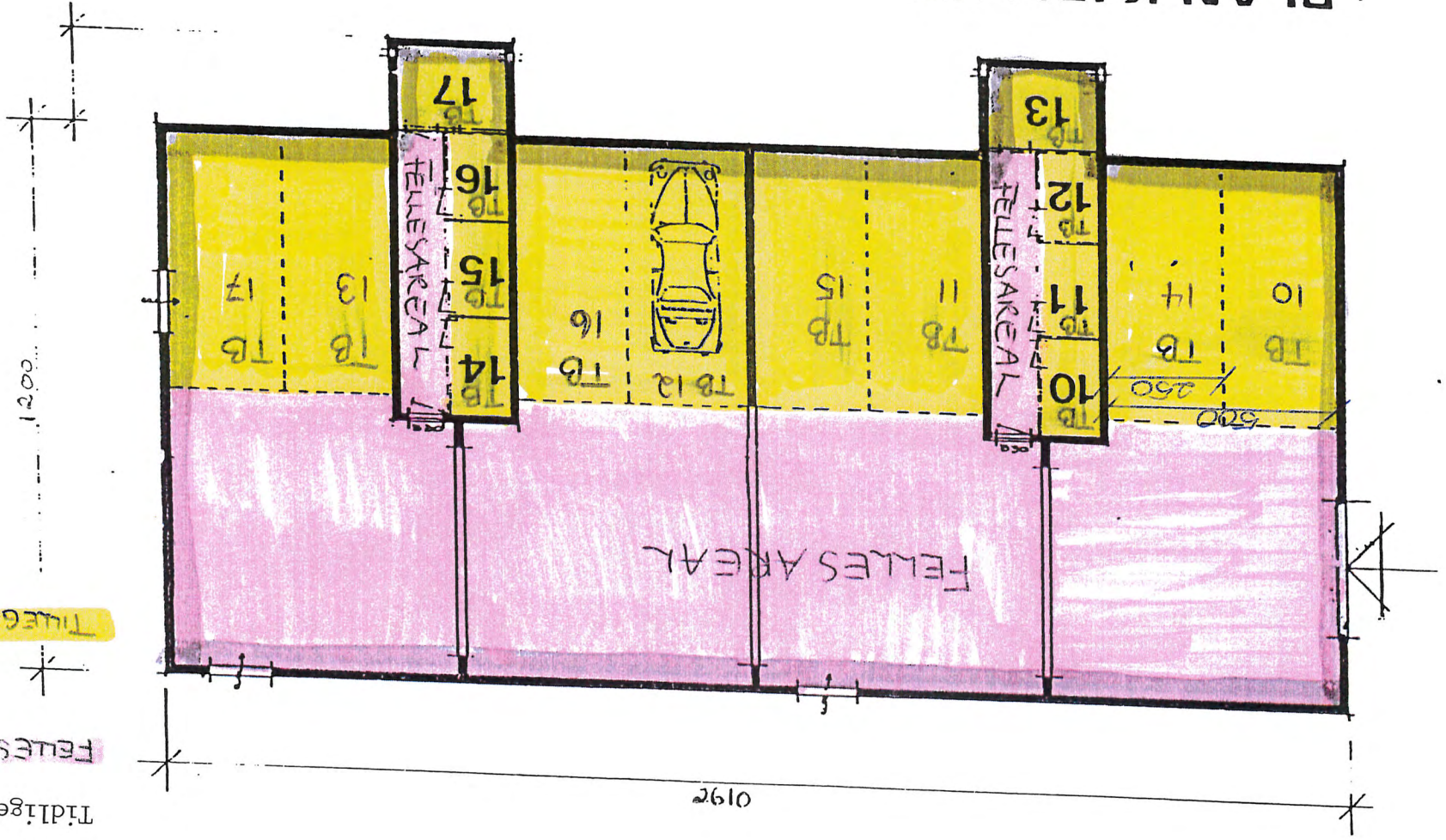
Målestokk: 1:36

Tidligere s.18

FELESAREAL

TILLEGGS BYGNING

SIDE 3,



PLAN KJELLER

Stavern, den 19/2-2015
Styret i Samslet Helgerøveien 16

Per Henrik Fredriksen
Unni Walby
Inger Moesied
Inger Moesied

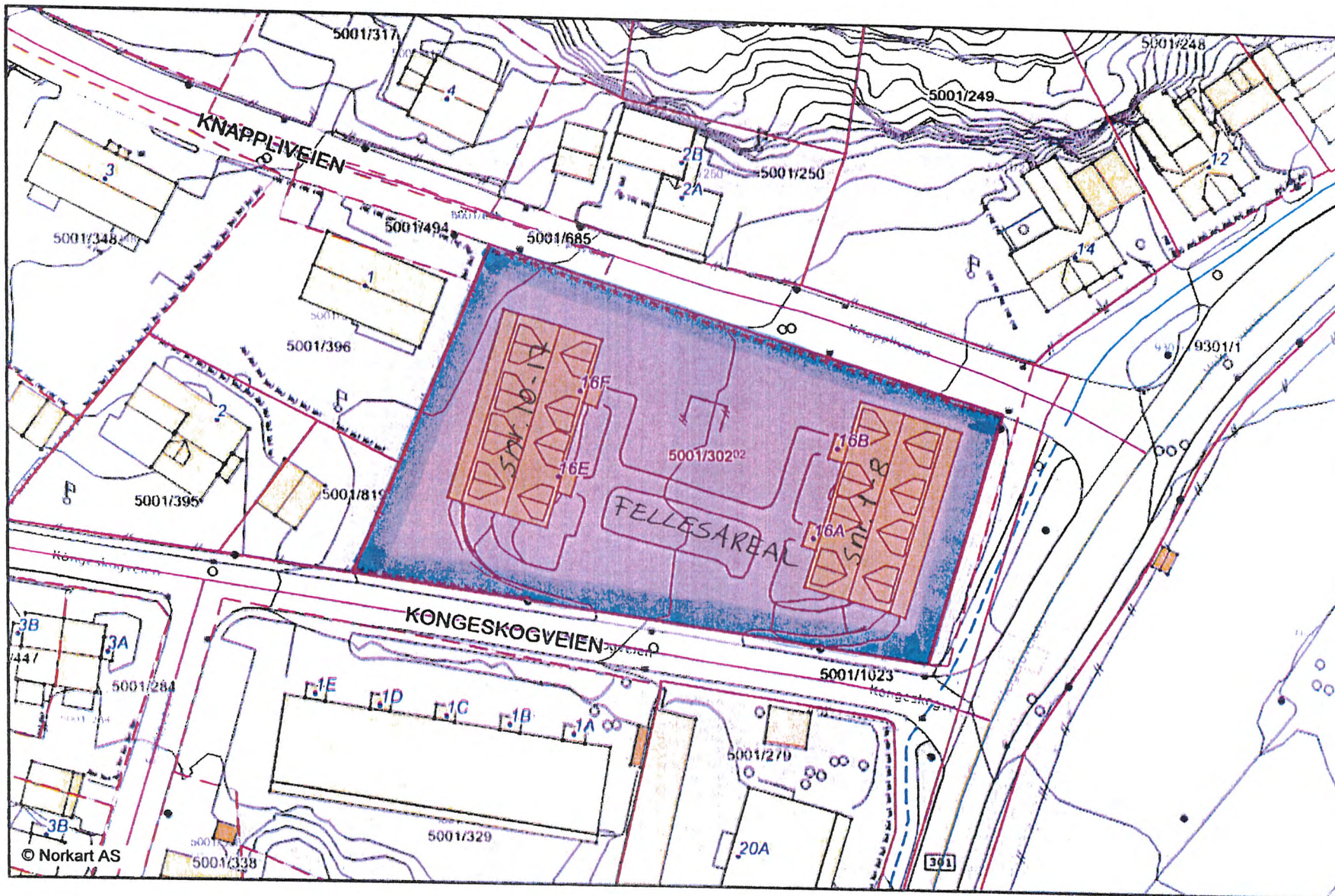
SIDE 1.

Situasjonskart - Helgeroveien 16



1:750

18.09.2014



Stavern, den 12/2-2015

Sameiet Helgeroveien 16

Per Henrik Fredriksen
Per Henrik Fredriksen

Unni Walby
Unni Walby

Inger Moseid
Inger Moseid

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

+ kj dck.

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriften § 6.

DAGBOKFØRT

24 JAN 85 00717

SORENSKRIVEREN I
LARVIK

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 1	Bnr. 302	Fnr.	Kommune Stavern
2. Eier	Navn Entreprenørfirma Ingar Vileid A/S Fødselsdato (dag, mnd., år)			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ 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. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenhetenes areal eller ☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft- tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			



RETT KOPI BEKREFTES
KR 172.- BETALT
LARVIK TINGRETT
3256 Larvik, den 31/8-07

2501-
24-05

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	3 7/1000	21	B	3 3/1000
2	B	3 7/1000	22	B	3 3/1000
3	B	3 7/1000	23	B	3 5/1000
4	B	3 7/1000	24	B	3 4/1000
5	B	5 3/1000	24	B	3 4/1000
6	B	5 3/1000	26	B	3 5/1000
7	B	5 3/1000	27		
8	B	5 3/1000	28		
9	G	0 5/1000	29		
10	B	3 7/1000	30		
11	B	3 7/1000	31		
12	B	3 7/1000	32		
13	B	3 7/1000	33		
14	B	5 3/1000	34		
15	B	5 3/1000	35		
16	B	5 3/1000	36		
17	B	5 3/1000	37		
18	G	0 5/1000	38		
19	B	3 3/1000	39		
20	B	3 3/1000	40		

Sum teller
skal stemme med nevner

Sum teller
skal stemme med nevner

1000/1000

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Riktig kopi bekreftes.

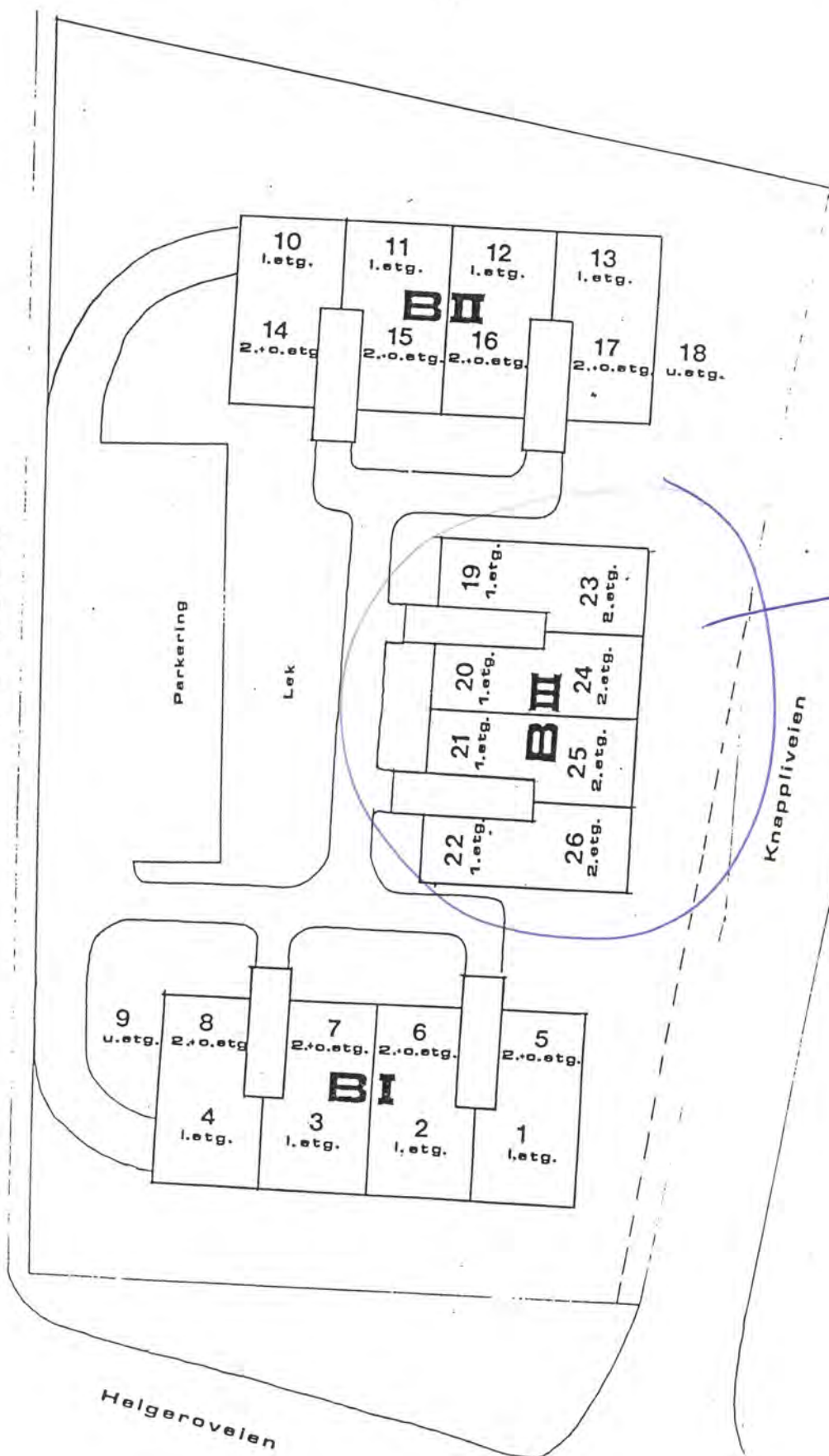
Ola Leinæs.
Advokat.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
12.12.1984.	For Ingar Vileid A/S:
Sted	
Larvik	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Kongeskogveien



aldri
bebygd
3/9-07
BHC

Riktig kopi bekreftes.

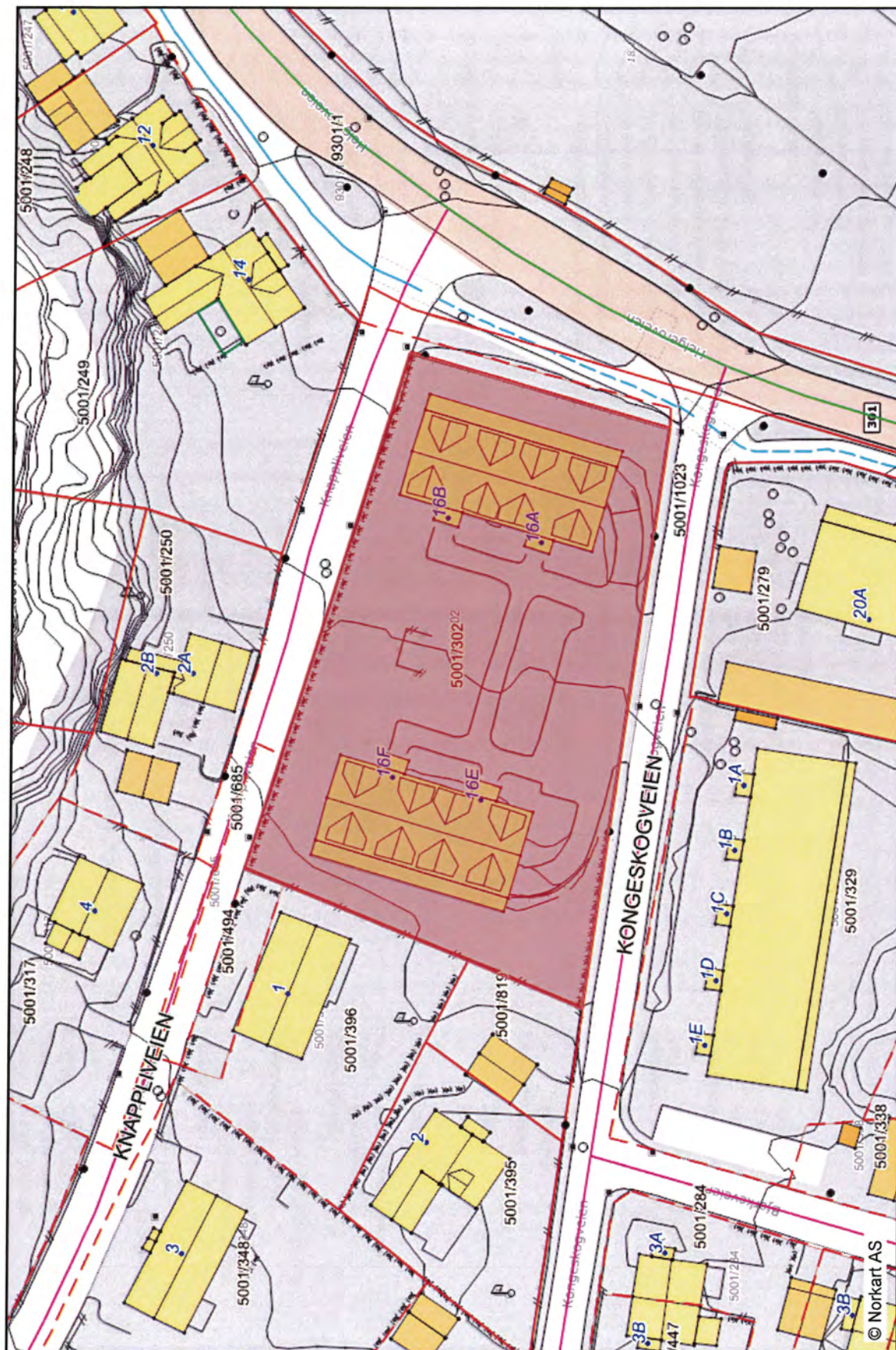
Ola Leinæs
Advokat

Situasjonskart - Helgeroveien 16



1:750

18.09.2014



Kyst

- Havflate
- Kystkontur
- Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Innsjøkant
- Kanal/Greft
- Kanal/Greft kant

Vegsituasjon

- Veg
- Vegkant
- Ytterkant tortau
- Annet vegareal
- Middeler/Trafikkø
- Avgrensning mot annet vegareal
- Avgrensning mot avkjørsel
- Gang/Sykelveg
- Gang/Sykelveg kant
- Parkeringsplass kant
- Autovern på bro
- Skiltgalge
- Annen samferdsel
- Traktor/Kjerreveg midt
- Sti

Veinett

- KGV (KjørbarGangveg) - Vegsenterlinje
- FV (Fylkesveg) - Vegsenterlinje
- FV (Fylkesveg) - Kjørebane, -felt
- KV (Kommunal veg) - Vegsenterlinje
- KV (Kommunal veg) - Kjørebane, -felt
- PV (Privatveg) - Vegsenterlinje
- GV(Gang- og sykkelveg) - Vegsenterlinje
- Abs
- Vegsperring

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 5m
- Forsenkningkurve 1m
- x
- Topunkt

Annen naturinformasjon

- Hekk
- Stein
- Stein omriss

Bygninger

- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Boligbygg - Garasje/ uthus/ annek
- Bygning - Fritidsbygg
- Bygning - Fritidsbygg - Garasje/ uthus/ annek
- Bygning - Andre bygg

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Bygning punkt
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inn/i bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Takspang
- Mønelinje
- Bygningsbru

Bygningsmessige anlegg

- Annet gjerde
- Bauta/Stue punkt
- Grunnriis/Hjelpelinje
- Flaggstang
- Fritstående trapp kant
- Idrettsanlegg
- Ka/Brygge kant
- Fritstående mur
- Lodrett forstøringsmur
- Steingjerde
- Tank kant
- Vegg fritstående
- Bruavgrensning

Bygninger

- Godkj. Tiltak
- Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Tilbygg
- Godkj. Påbygg
- Godkj. Tiltak
- Omriss Tiltak
- Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
- Godkj. Tiltak

Matrikelkart

- Koordinatnåle grenser
- Usikre grenser
- Eiendomsinformasjon
- Abs
- Gårds- og bruksnummer

Kulturminner

- Kulturminner K
- Kulturminnergrense

Ledningsnett VA

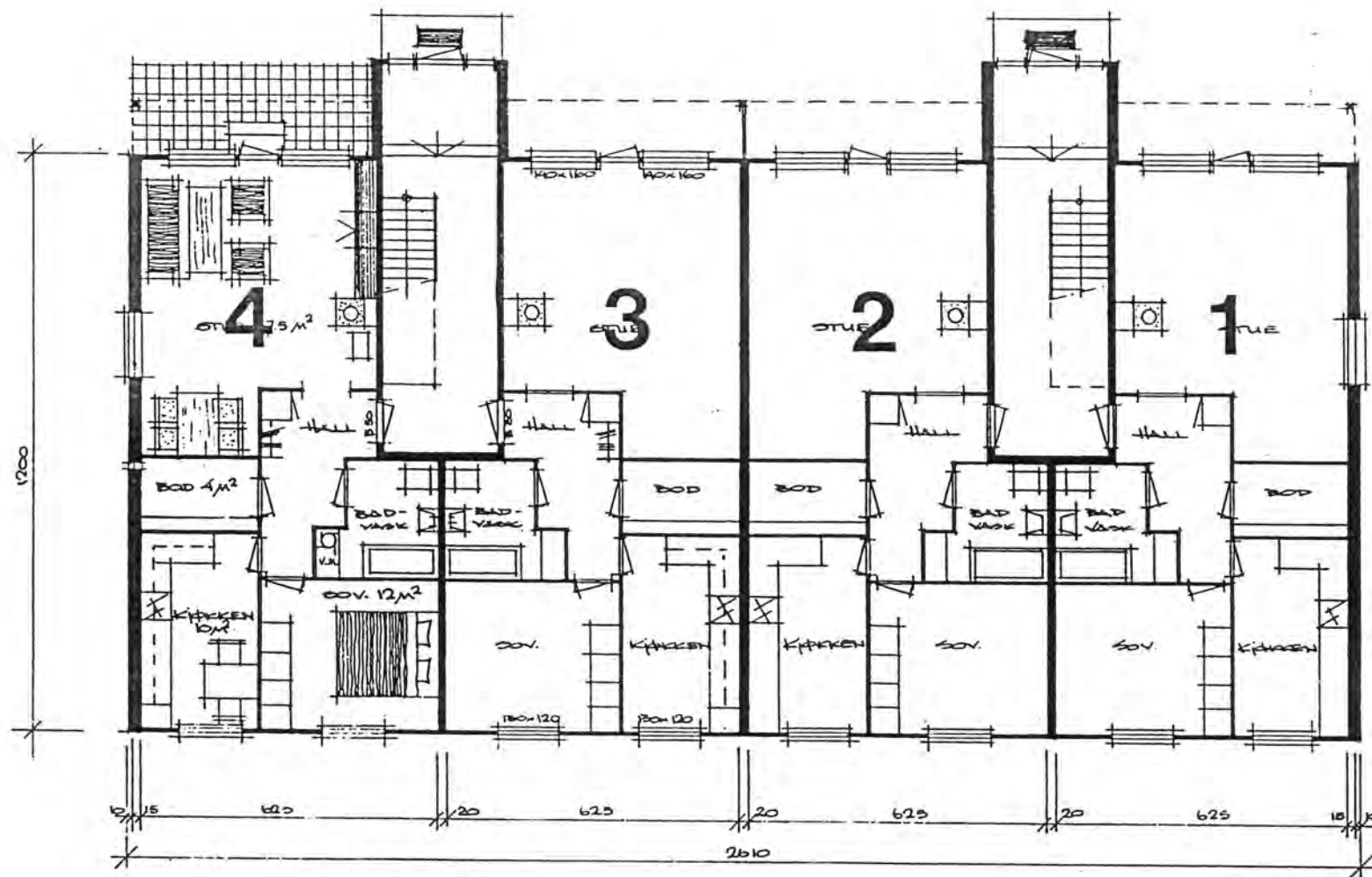
- Hydrant
- Kum
- Sluk

Ledningsnett EL

- Mast/tele
- Stolpe vellys
- Nettstasjon mast
- Enkel stolpe

Stedsnavn og andre tekster

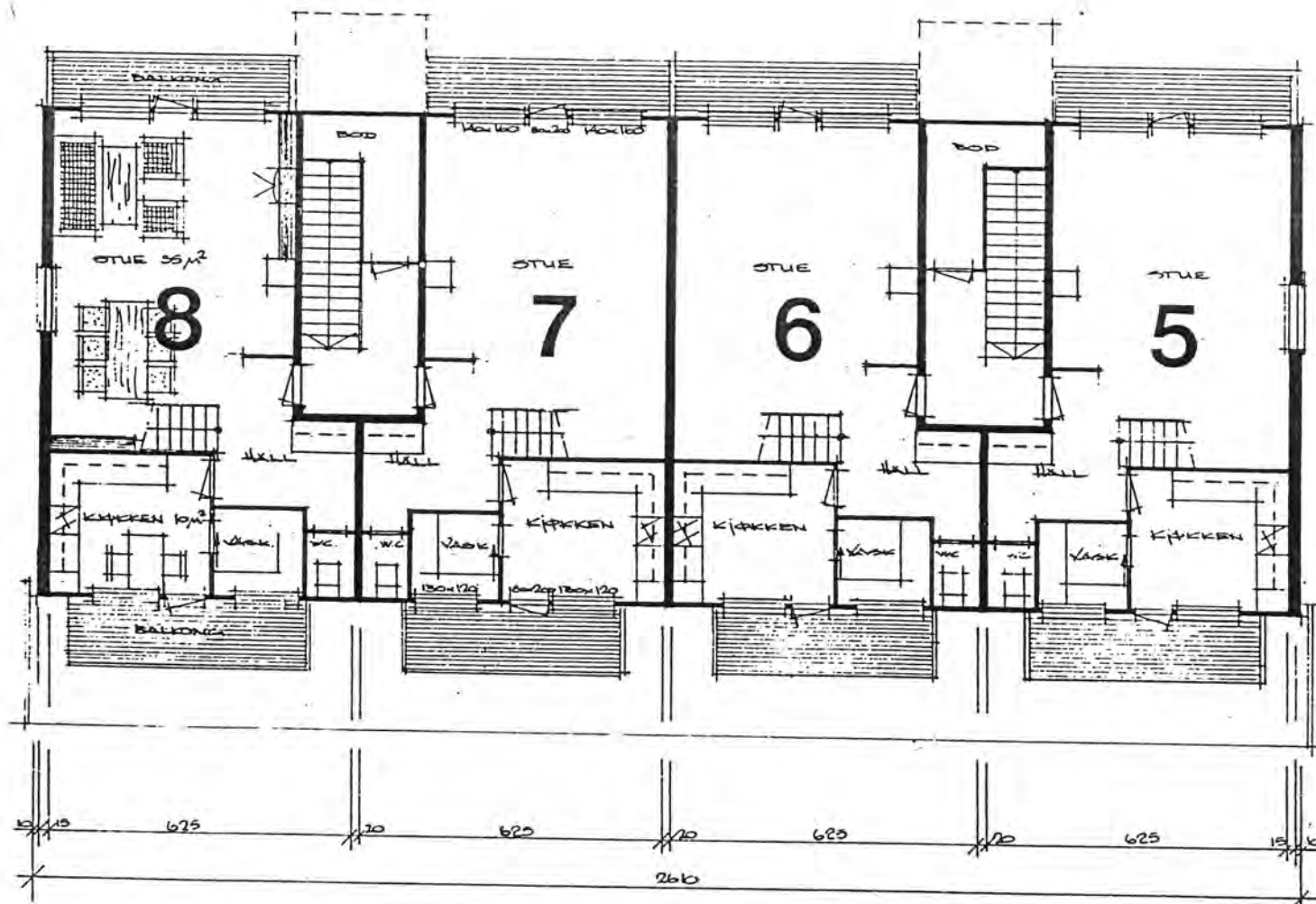
- Abc
- Navn på samferdsel
- Matrikel/Adresse
- Matrikeladresse
- Abc
- Tekst for Vegadresse
- Vegadresse



PLAN 1.ETG.

Riktig kopi bekräftes.

Ola Leinæs
Ola Leinæs
Advokat



PLAN 2. ETG.

Riktig kjøp bekreftes.

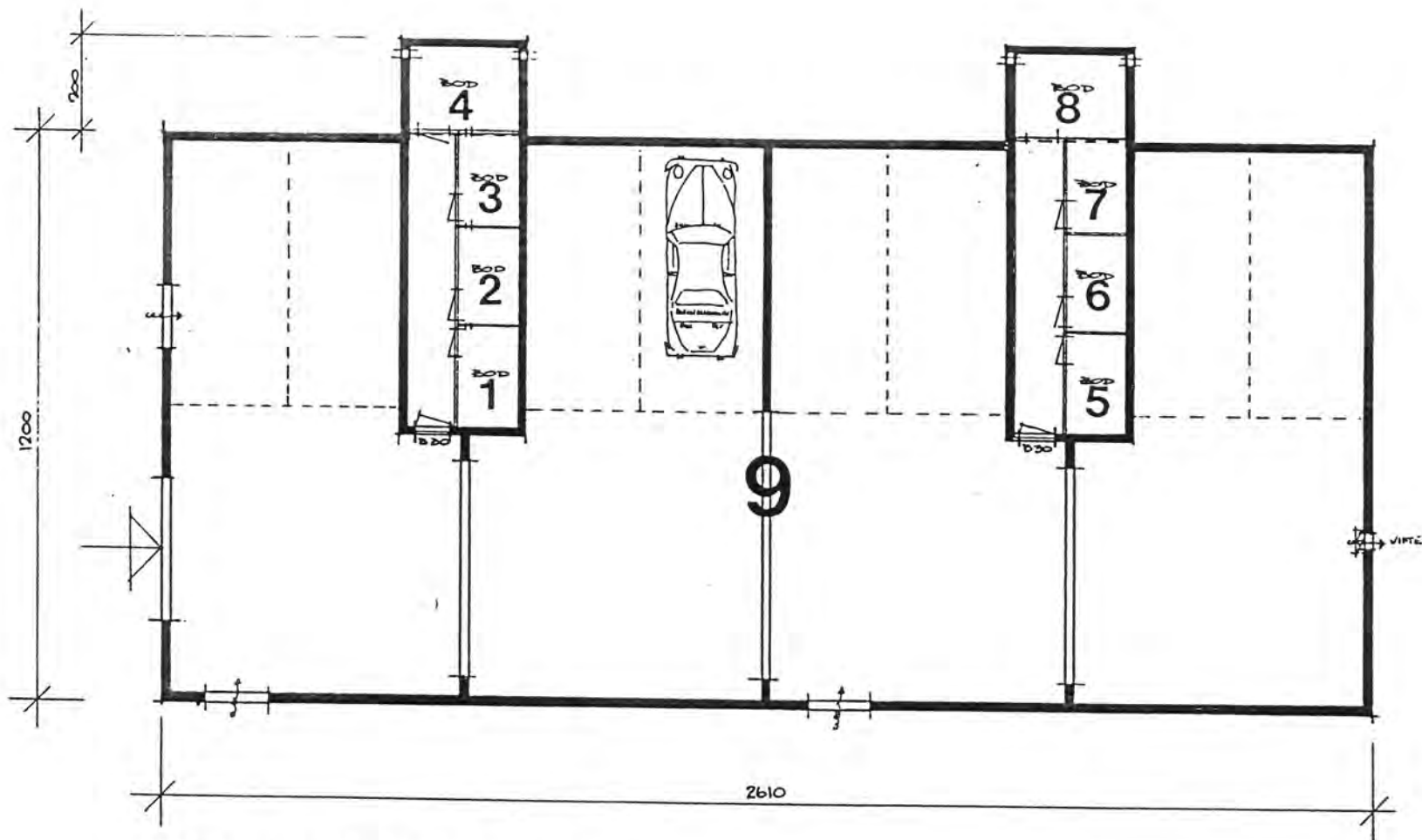
E. Leinæs
 Ola Leinæs
 Advokat

PLAN 3.ETG.

Riktig kopi bekräftes.

Advokat Ula Leinæs

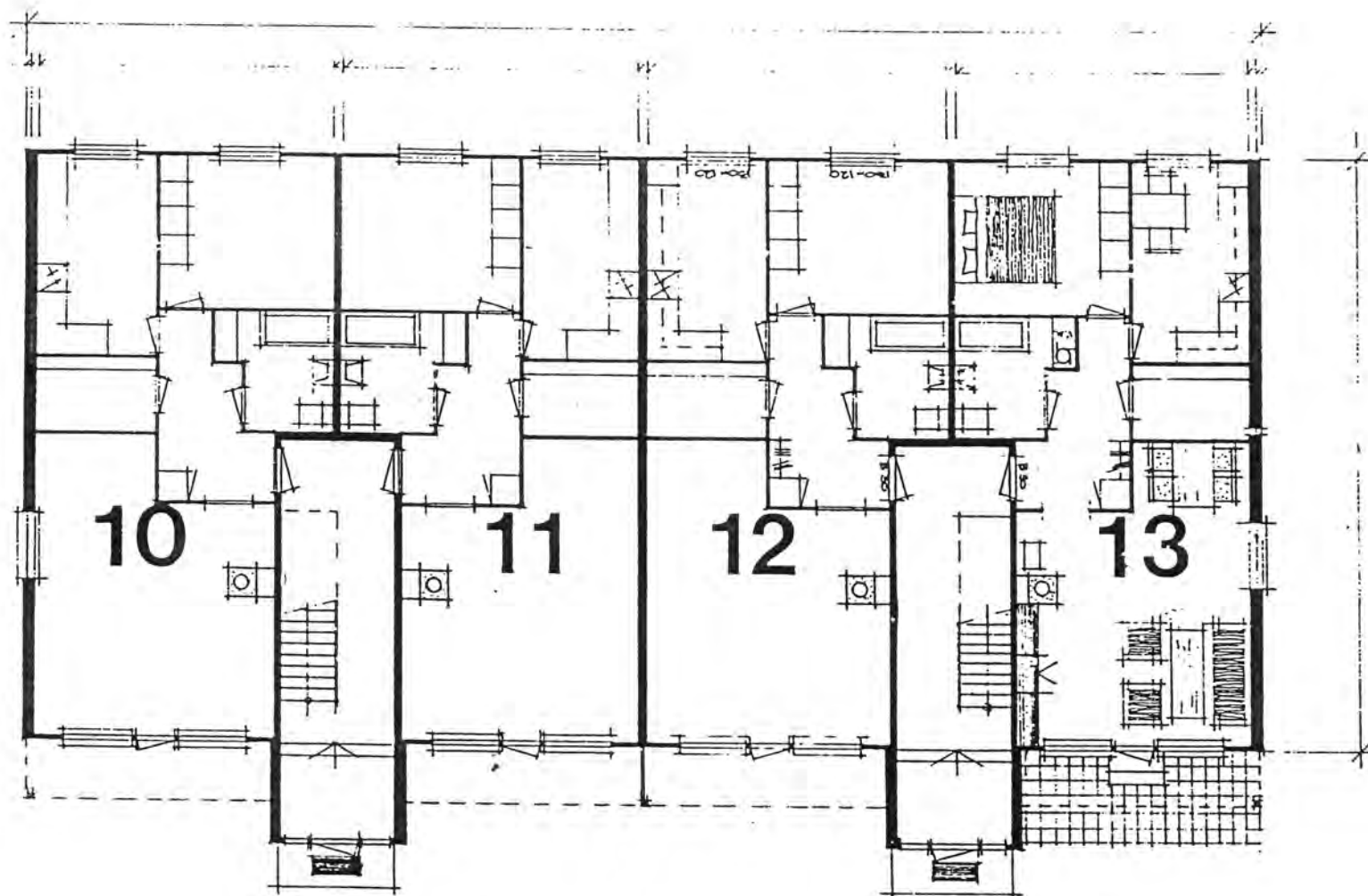
5.



PLAN KJELLER

Riktig kopi bekreftes.

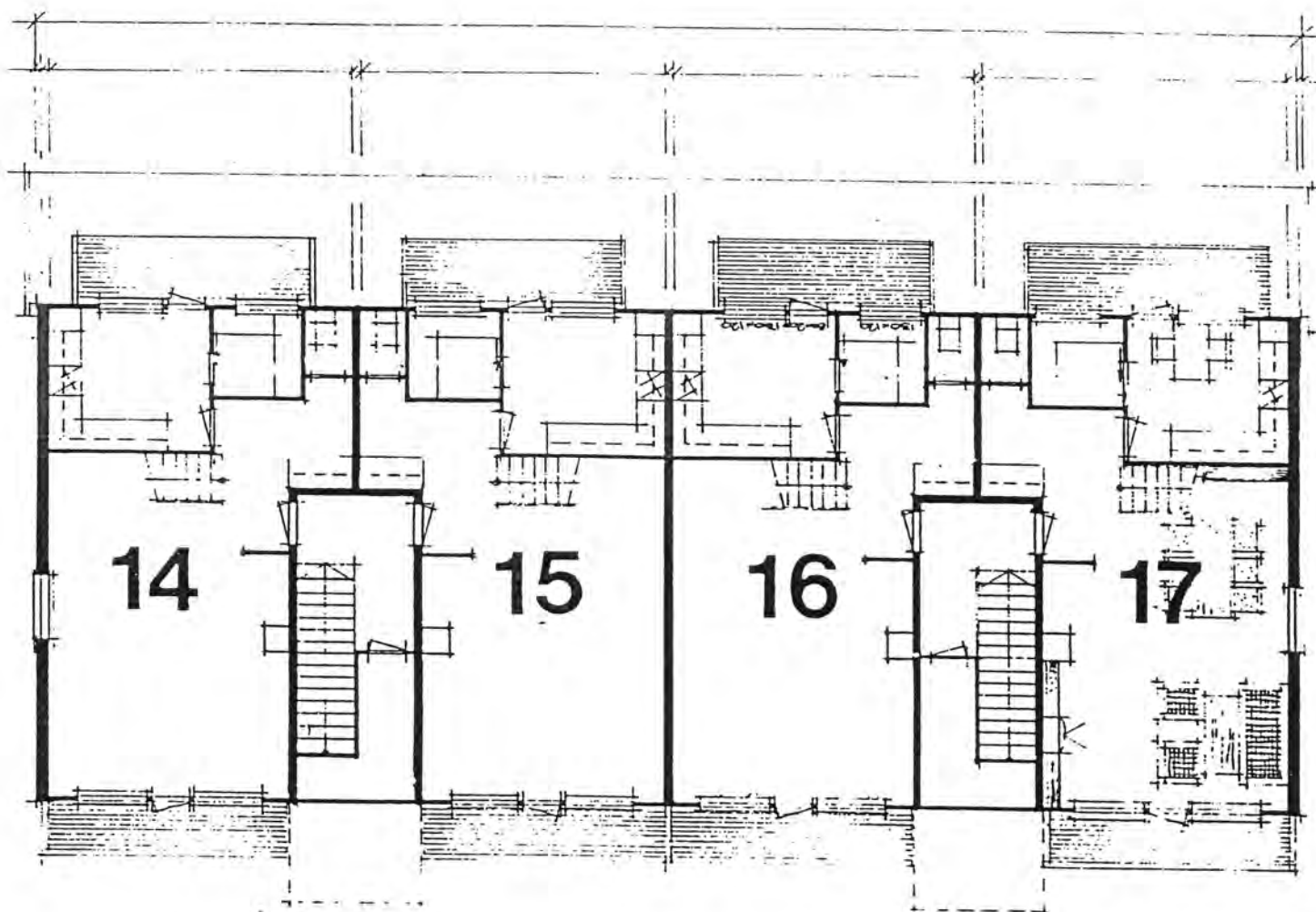
W. Leines
W. Leines
Advokat



PLAN 1.ETG.

Rīdīg'kopi bekrēftes.

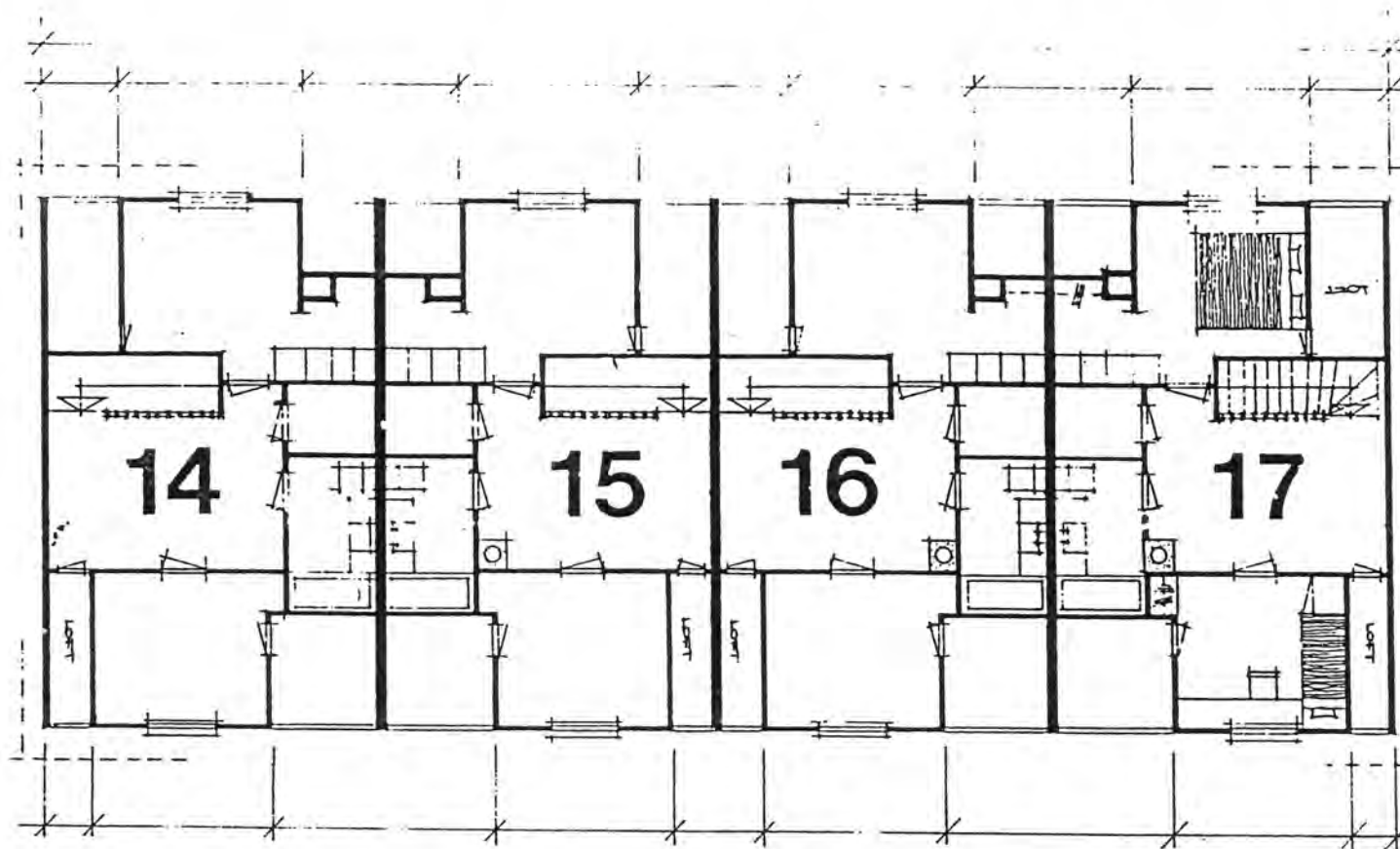

Oļģa Leļņāne
Advokāt



PLAN 2. ETG.

Riktig kopi bekreftes.

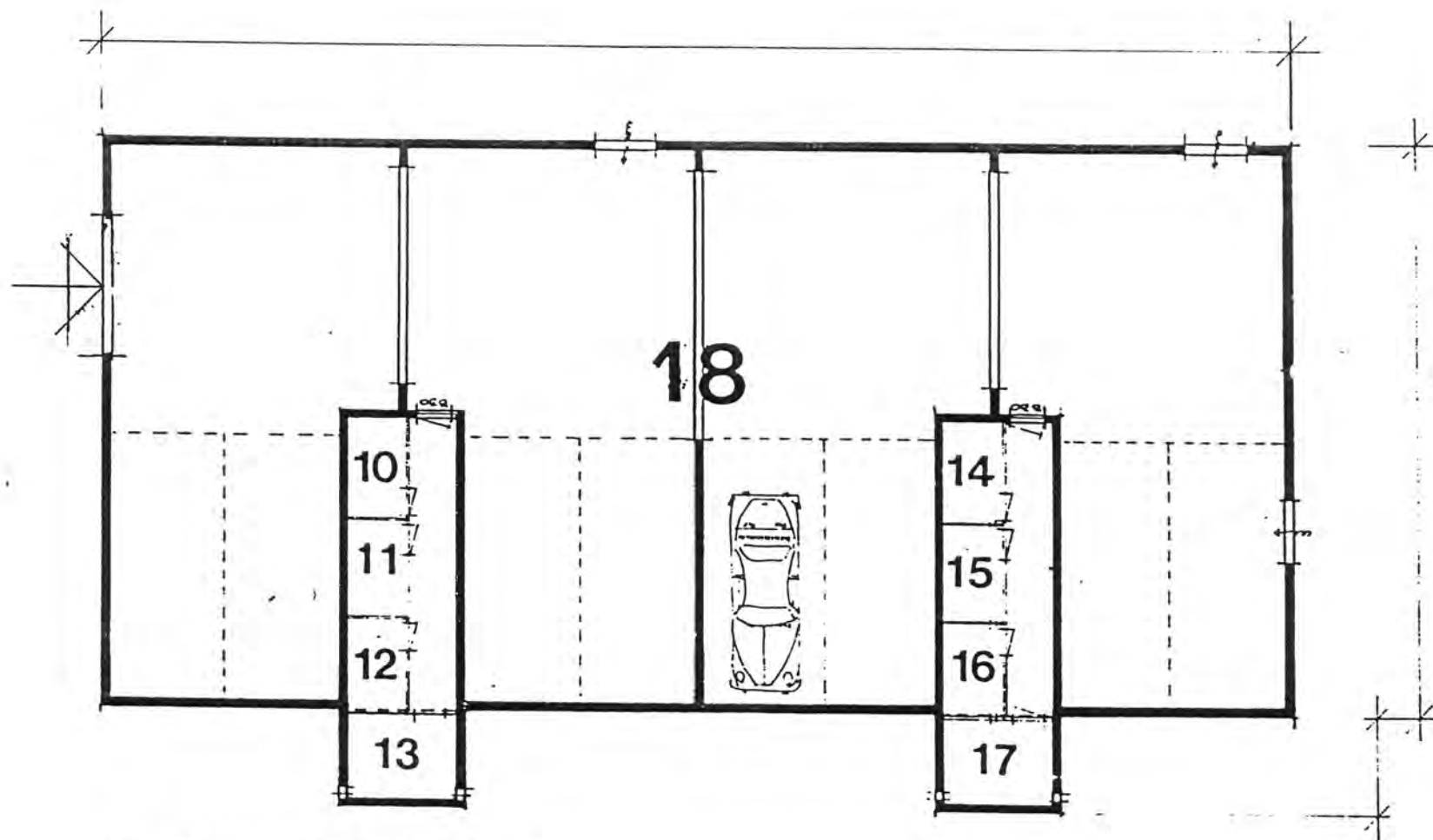
Ola Lønne
Ola Lønne
Advokat



PLAN 3.ETG.

Riktig kopi bekreftes.

Ola Irgens
Ola Irgens
Advokat

**PLAN KJELLER**

Riktig kopi/bekreftes.

Ola Leinæs
Advokat Ola Leinæs



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	5001	Bruksnr.	302	Festenr.		Seksjonsnr.	17
Adresse	Helgeroveien 16E, 3290 STAVERN								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9566/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025-2.pdf
Delarealer	Delareal 25 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 11 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 3 198 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9566/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025-2.pdf
Delarealer	Delareal 3 198 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 25 m ² Arealbruk Veg, Nåværende
	Delareal 11 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

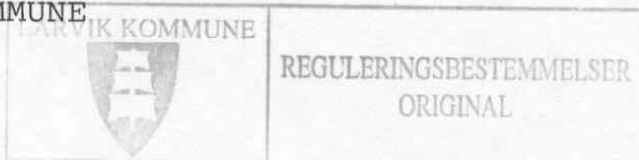
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	45.01
Navn	Fv. 301 - GS-vej, Stavern - Grevle
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/849/45.01_Bestemmelser_1612.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 13 m ² Formål Annen veigrunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



§ 1

Begrensningen av det regulerte område er vist ved reguleringsgrense på kartet.

Alle veger skal anlegges og vedlikeholdes innenfor det areal som er regulert til trafikkområde.

§ 2

Frisiktområdene mellom frisiktlinje og vegkant skal holdes fritt for sikthindringer.

Ved kontroll av frisiktlinjen skal øyehøyde være 1,1 meter, og objekthøyde 0,5 m i gangveg og 0,85 m i kjøreveg.

Langs tilstøtende veger skal terrenget ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelen.

§ 3

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For gjerder som plasseres i frisiktsonen må høyde og utforming være slik at sikten ikke hindres.

§ 4

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

Langs tilstøtende veger må ingen vegetasjon være høyere enn 0,5 m over vegbanen. I midtrabatt mellom G/S-veg og riksvegen kan tillates plantet trær med en slik fasong at tilstrekkelig sikt oppnås under løvkronen. Største tillatte stammediameter er 30 cm.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

§ 5

Eksisterende riksveg beholdes i vertikalkurvatur.

Gang/sykkelveg anlegges med maksimal stigning 1:12, unntaksvis 1:10.

Eksisterende enkeltavkjørsler til riksvegen saneres, og adkomst til eiendommene langs gang- og sykkelvegen skjer på denne fra fellesavkjørsler.

Gang- og sykkelvegen tillates på delstrekninger ved skilting, trafikkert av kjøretøy til og fra eiendommene langs vegen.

§ 6

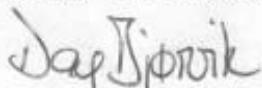
Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser

kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byg-
ningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og byg-
ningsvedtektene for Stavern.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 11. mars 1985

Etter fullmakt



Dag Bjørvik
1. konsulent

Helgeroveien 16E

Nabolaget Torsrød/Fredriksvern - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ausrød	2 min	🚶
Linje 01, 04, 206	0.1 km	
Larvik stasjon	13 min	🚆
Linje RE11, RX11	7.9 km	
Sandefjord lufthavn Torp	29 min	✈️

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
215 elever, 13 klasser	0.6 km	
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	🚶
209 elever, 10 klasser	1.3 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	17 min	🚆
1620 elever	9.6 km	
Sandefjord videregående skole	27 min	🚆
1880 elever	23.5 km	

Ladepunkt for el-bil

Fredriksvern verft	5 min	🚶
Meny Stavern	10 min	🚶

«Det er et fint område for eldre»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

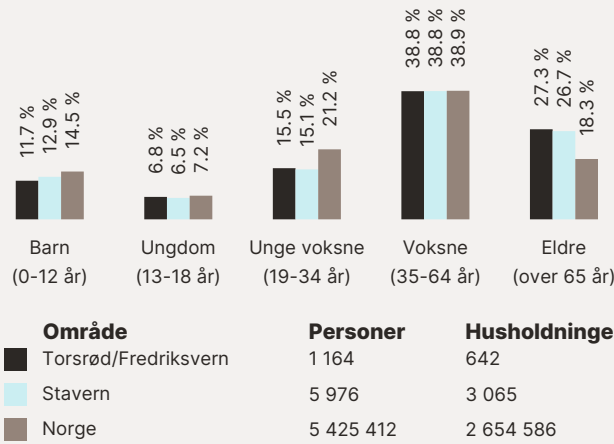


Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Grevle barnehage (0-5 år)	9 min	🚶
86 barn	0.8 km	
Solstad barnehage (1-5 år)	6 min	🚆
76 barn	2.6 km	
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 ...)	5 min	🚆
64 barn	2.8 km	

Dagligvare

Meny Stavern	10 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	0.8 km	
Coop Extra Stavern	13 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	1.1 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

- 

Stavernhallen flerbrukshall

Aktivitetshall

4 min

0.4 km
- 

Kaken idrettsanlegg

Ballspill, fotball, sandhåndball

4 min

0.4 km
- 

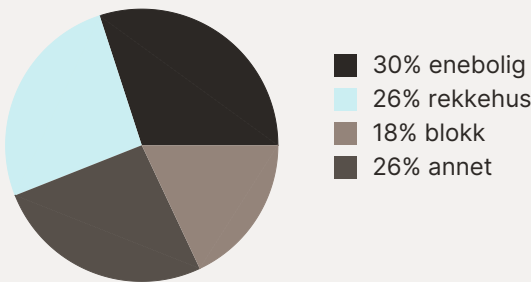
Mudo Stavern

6 min
- 

Family Sports Club Langestrand

11 min

Boligmasse



«Har bodd her i mange, mange år så det er et trygt og godt sted å vokse opp og bo»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

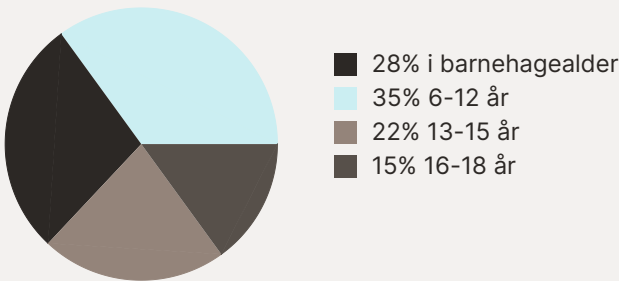
Fritzøe Brygge

10 min
- 

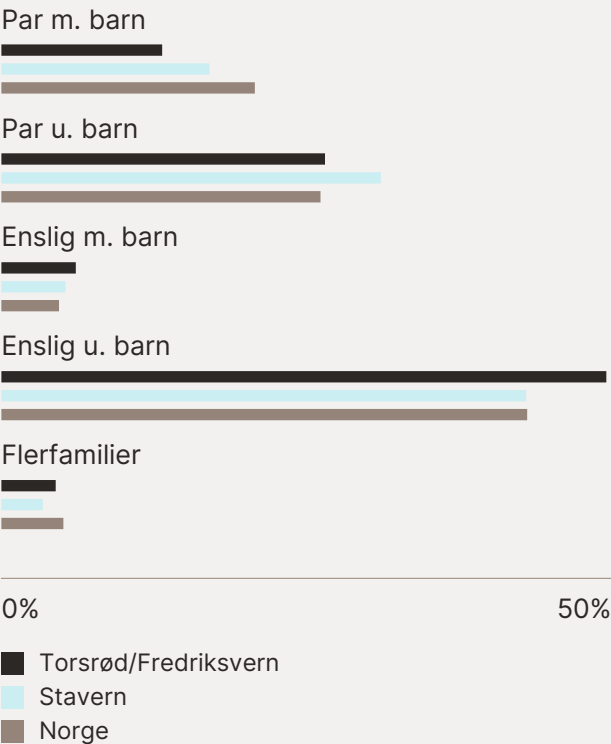
Vitusapotek Stavern

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

