

Tilstandsrapport for bolig

Krabbesvingen 9A, Helgeroa



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Krabbesvingen 9A 3295 Helgeroa Gnr: 4092 Bnr: 36 LARVIK	Tomannsbolig	1869	115 m ²	115 m ²	—
Oppdragsnr.	260408-002				
Befaring / Rapport	07.04.2026 / 22.04.2026				
Tilstede	Selger og undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

Generelt

Opprinnelig enebolig over to plan oppført som nybygg i 1869 som i nyere tid er tilbygget med sidedel til å i dag utgjøre halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Bygget er gitt flere vesentlige oppgraderingsarbeider, både inn og utvendig, men boligen har nådd en alder hvor levetiden for flere bygningsdeler er medgått, og økt vedlikeholdsbehov må påregnes sammenlignet med nyere boliger.

Planløsning

1.etg består av entrè/trappegang, bad, stue og kjøkken. 2.etg har stue, del av trappeløp, alkove innenfor soverom, soverom uten dør, garderobesrom, soverom, toalettrom og bod. Gulv av laminat.

Vegger av malte plater og tapetserte plater, samt malt MDF-panel. Himling av malt rupanel og MDF-panel. Så godt som alle rom oppusset i 2023-2025 perioden. Sovealkove ved soverom i 2.etg fikk ikke ny vegg- og himlingsoppussing, men framstår også OK.

Byggemetode

Grunnmur av blokker og naturstein fra byggeår. Drenering er utført etter datidens praksis uten moderne fuktsikring eller drensør. Terrenget rundt bygget er i stor grad opparbeidet. Geografiske data viser moderat terrengfall med noe fall mot eiendommen.

Yttervegger av grove tømmerkonstruksjoner oppgis rehabilitert med påføring, vindspærre, luftesjikt og ny kledning i 2023 og 2025 - selger har flere detaljer om de ulike renoveringsprosessene - se eget rapportpunkt.

Vinduer av tre oppgitt skiftet i 2023 og 2025, samt nytt takvindu i alkove i 2.etg montert i 2023. Nye terrassedører er montert i stue i begge etasjer i 2023.

Sperretak fra byggeår med grove konstruksjoner typisk for perioden. Loftet opplyses etterisolert med diffusjonssperre og 60 cm isolasjon. Tak tekket med betongtakstein, oppgitt skiftet fra 2000-tallet, dog uten dokumentasjon som bekrefter årstall.

Balkong av trekonstruksjon med gulvdekke av trebord utenfor stue i 1.etg., samt tilsvarende balkong på om lag 3,5 kvm utenfor stue i 2.etg er oppgitt nybygget i 2023.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i 1.etg oppgradert med ny innredning og flater i 2023.

Dusjbad nybygget av fagpersoner i 2025 - se eget rapportpunkt for ytterligere omtale av våtrommet. Eget toalettrom uten ventilasjon i 2.etg.

Tekniske anlegg

Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp. Rørsystemet er blandet med eldre galvaniserte stålrør og kobberør, samt nyere rør-i-rør-system (PEX) i kjeller. Primær oppvarming skjer via luft/luft-varmepumpe, samt vedovn.

Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være av nyere dato — sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Selger opplyser anlegget er oppgradert i perioden 2023-2025.

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

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål	Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0-3) for hver bygningsdel.
Omfang	Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.
Begrensninger	Rapporten er basert på visuell befarings og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.
Kjøpers undersøkelsesplikt	I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.
Dokumentasjonsgrunnlag	Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

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

Eiendomsopplysninger

Krabbesvingen 9A, 3295 Helgeroa

Gnr 4092 / Bnr 36 · LARVIK

Byggeår 1869	Boligtype Tomannsbolig	BRA 115 m²
Oppvarming Varmepumpe / Vedfyring	Ventilasjon Naturlig ventilasjon	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Kristin Erichsen	Tilstede / oppl. Selger og undertegnede	—
Byggemåte Bygget er fundamentert på grunnmur av naturstein. Bærende yttervegger i laftet tømmerkonstruksjon med stående trepanel. Takkonstruksjon som sperretak med takstein.		

Flomfare	Lav — eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (ÅDT 400 / 30 km/t)
Høyde over havet	18 moh
Terrengvurdering	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
Terrengfall mot eiendom	Fra Ø (+2.3m), NØ (+1.1m), SØ (+0.6m)
Fall mot grunnmur	Ø-vegg: 2.9%
Vær ved befarings	6.8 °C, lettskyet, 3.0 m/s (SØ), 70 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 125 mm (17 nedbørsdager)

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

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 informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplate faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fult 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

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.

● Selgers egenerklæring	Ikke vurdert
● Godkjente bygningstegninger	Ikke fremlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke fremlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Frelagt
● Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Frelagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Frelagt
<i>FDV-dokumentasjon fra rørlegger fremlagt</i>	
● Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Frelagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke fremlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Frelagt

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	Ingen avvik - bygningsdeler	Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig.
TG 1	Mindre eller moderate avvik (7) bygningsdeler	Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå.
TG 2	Avvik å være oppmerksom på (12) bygningsdeler	Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives.
TG 3	Avvik som må utbedres - bygningsdeler	Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent anbud fra håndverker for eksakt pris.
TG IU	Ikke undersøkt - bygningsdeler	Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives. Det bør vurderes om egen undersøkelse er nødvendig.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 2 Avvik å være oppmerksom på		12 KP
Dusjbad — 1.etg	Hulltaking ikke utført — selger har ikke akseptert dette. Kompenserende fuktøk med instrument er gjennomført - ingen negative avvik registrert	
Kjøkken	Naturlig ventilasjon via pipe-ventil gir ikke tilfredsstillende forsert avtrekk over gasskomfyr.	
VVS	Blandet rørsystem med eldre galvaniserte stålrør ved inntak og kobberrør i kjellerhimling med begrenset levetid. Nyere rør-i-rør-system (PEX) er installert i kjeller opp til bad.	
Taktekke og beslag	Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om faktisk tilstand, og alder er ikke dokumentert utover takstmannens antagelse.	
Fundament, grunnmur og drenering	Aldersrelatert svekking av grunnmur - risiko for sprekkdannelser og skjevheter.	
Rom under terreng	Konstruksjon under terreng fra byggeår har forhøyet risiko for avvik — saltutfelling indikerer aktiv fuktvandring gjennom konstruksjonen.	
Krypkjeller	Krypkjelleren som helhet lot seg ikke kontrollere pr befaring - risiko for avvik som ikke lot seg avdekke pr befaring.	
Takkonstruksjon/loft	Sperrer og sperreføtter med materialslitasje fra byggeår.. Loft ikke innvendige besiktiget.	
Pipe og ildsted	Teglsteinspipe fra byggeår har overskredet forventet levetid.	
Ventilasjon	Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Toalettrom og kjøkken krever avtrekk iht. krav av NS3600.	

Fasade/yttervegger	Balkongfeste mot fasade er utsatt detalj der vann ledes mot kledningsender med utilstrekkelig beslagbeskyttelse.
Terrengforhold	Registrerte feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i fundamenter/kjeller.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	69.1 m ²	69.1 m ²	—	—	3.5 m ²	—
2. etasje	46.1 m ²	46.1 m ²	—	—	3.5 m ²	12.2 m ²
Sum	115 m²	115 m²	—	—	7 m²	12 m²

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

1. etasje	m ²	2. etasje	m ²
Stue	38.7 m ²	Stue og del av trappeløp	23 m ²
Kjøkken	11 m ²	Alkove innenfor soverom / soverom uten dør	11.4 m ²
Bad	7.2 m ²	Soverom	11.7 m ²
Entrè/trappegang	12.2 m ²	Toalettrom	2 m ²
		Garderoberom	7 m ²
		Bod	3.2 m ²

Kommentarer: Soverom i 2.etg har ikke rømningsvindu (46cm bredde lysåpning i postvindu), men rømning til balkong kan skje fra første tilstøtende rom.

Selgers godkjenning av rapporten

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

Fundament, grunnmur og drenering

TG 2

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

Grunnmur av blokker og naturstein fra byggeår. Drenering utført etter datidens praksis uten moderne fuktsikring eller drenerør.

Tilstand**TG 2**

Grunnmur av blokker og naturstein fra byggeår med en alder som nå er omlag 157 år. Levetiden er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Aldersrelatert svekking av grunnmur med overskredet forventet levetid.

Konsekvens: Fukt kan trenge gjennom og gi skader innvendig over tid. Skjevheter må forventes.

Fukt**TG 2**

Drenering fra byggeår etter datidens praksis. Levetiden er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Utgått levetid på drenering og fuktsikring.

Konsekvens: Dreneringen kan svikte og gi fuktskader på grunnmur og kjeller.

Kvikkleirefare: Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
Grunnforhold: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke
Nedbør 30 dager: 125 mm — høy nedbørsmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Terrengforhold

TG 2

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

Terrenget rundt bygget er i stor grad opparbeidet. Geografiske data viser moderat terrengfall med noe fall mot eiendommen.

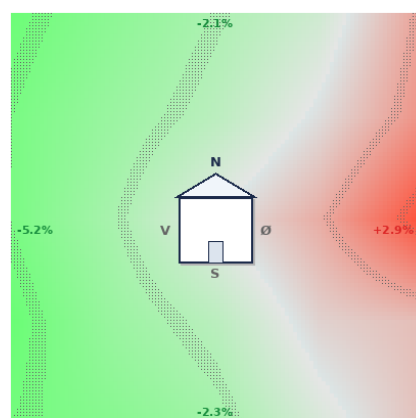
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering

TG 2

Store deler av terrenget rundt tomten er opparbeidet. Geografiske data indikerer moderat terrengfall med noe fall mot eiendommen.

Årsak til forhøyet TG: Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i fundamenter/kjeller.

Konsekvens: Vann kan samle seg mot grunnmuren og gi fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.



Vegg	Helning	Vurdering
Nord	-2.1% (-1.2°)	Fall fra vegg
Øst	+2.9% (+1.7°)	Fall mot vegg — risiko
Sør	-2.3% (-1.3°)	Fall fra vegg
Vest	-5.2% (-3.0°)	Fall fra vegg

Terrengkartet viser områdemålte høydenivåer og er ikke nødvendigvis representativt for de nærmeste meterne inn mot bygget. Lokale terrengoppbeidelser hensyntas ikke. Illustrasjonen og fallopplysningene synliggjør de overordnede fallretningene som vil påvirke bygget ved kraftig nedbør og overvannshåndtering.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 1

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

Etasjeskillere av trebjelkelag. Etasjeskiller mot 2.etg er åpnet, forsterket og etterisolert i 2023 med nye gulvbjelker og nye flater. Betongsåle er støpt under gang og bad i 1.etg i 2025. Alle bjelkelag er oppgitt åpnet og eksponert - både under og overfra i følge selger.

Planavvik (skjevheter)

TG 1

Noe planavvik registrert, blant annet på kjøkken og stue i 2.etg — minimalt sett i lys av byggets alder og konstruksjonstype.

Bæreevne

TG 1

Etasjeskillere mot 2.etg forsterket og etterisolert i 2023 med nye gulvbjelker. Betongsåle støpt under gang og bad i 1.etg i 2025. Konstruksjonen fremstår uten synlige deformasjoner eller svekkelser.

Knirk

TG 1

Nye gulvbjelker og gulv montert i 2023 - dette basert på selgers opplysning.



Foto 1



Foto 2

Innvendige trapper

TG 1

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

Innvendig tretrapp med åpne trinn og trevanger. Rekkverk med dreiede sprosser og lakkert håndløper.

Trapper - Samlet vurdering
TG 1

Kontrollert uten anmerkning.



Foto 3

Fasade/yttervegger

TG 2

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

Yttervegger av grove tømmerkonstruksjoner oppgis vesentlig rehabilitert med påforing, vindsperre, luftesjikt og ny kledning i 2023 og 2025. Oppgradert yttervegger og kledning i 2025: kjøkken, vindfang, begge yttervegger bad, yttervegg soverom og kott mot nordøst Oppgradert yttervegger og kledning i 2023: Ny yttervegg stue 1.etg foran understøttet veranda.

Utvendig kledning består av liggende vestlandskledning i 1.etg og stående faspanel i 2.etg. Luftespalte med musebånd er synlig ved kontrollerte steder. Alle arbeider skal være utført av fagpersoner - kvitteringsdokumentasjon finnes.

For deler av 2.etg er veggene ikke utbedret utenfra.

Yttervegg - Konstruksjon

TG 2

Brorparten av yttervegger oppdatert. Nedbrutt trevirke er synlig ved balkongfeste i 2.etg — konstruksjonen bak er ikke tilgjengelig for kontroll.

Årsak til forhøyet TG: Balkongfeste mot fasade er utsatt detalj der vann ledes mot kledningsender med utilstrekkelig beslagbeskyttelse.

Konsekvens: Risiko for råteskader i bakenforliggende konstruksjon ved vedvarende fuktbelastning.

Yttervegg - Kledning

TG 2

Liggende vestlandskledning i 1.etg og stående faspanel i 2.etg. Luftespalte med musebånd er kontrollert og ivaretatt. Kledningsender ned mot beslag på venstre og høyre side av balkong i 2.etg viser indikasjon på fuktopptak — fuktmåling er ikke foretatt av tilgjengelighetshensyn.

Årsak til forhøyet TG: Kledningsender ved balkongbeslag er direkte eksponert for nedbør uten tilstrekkelig beslagbeskyttelse av endved.

Konsekvens: Risiko for råteutvikling i kledningsender og eventuelt videre inn i konstruksjonen.

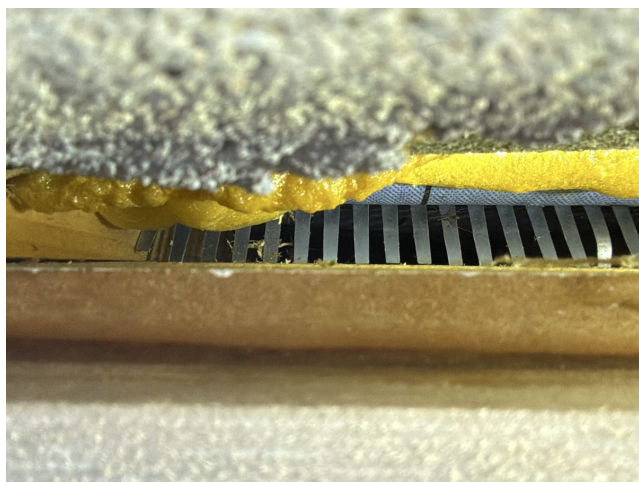


Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

Vinduer og dører

TG 1

Postvinduer av tre oppgitt skiftet i 2023 og 2025, samt nytt takvindu i alkove i 2.etg monterert i 2023. Nye terrassedører er monterert i stue i begge etasjer i 2023. Vindu på bad 1.etg og vinduer soverom nordøst 2.etg skiftet i 2025.

Vinduer (innvendig)

TG 1

Postvinduer av tre oppgitt skiftet i henholdsvis 2023 og 2025. Nytt takvindu i alkove monterert i 2023. Vinduer fremstår i tilfredsstillende stand.

Dører (innvendig)

TG 1

Nye terrassedører monterert i stue 1.etg og stue 2.etg i 2023. Dører kontrollert for funksjon. Lukking, lås og tetting uten anmerkning.

Takkonstruksjon/loft

TG 2

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

Sperretak fra byggeår med grove konstruksjoner typisk for perioden. Loftet opplyses etterisolert med diffusjonssperre og 60 cm isolasjon. Loftsluke er ikke åpnet under befaring da diffusjonssperre og isolasjon er lagt over denne i følge selger — takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med begrenset kontrolladgang.

Konstruksjon

TG 2

Sperretak fra byggeår med grove konstruksjoner typisk for perioden. Loftet opplyses etterisolert med diffusjonssperre og 2x30 cm isolasjon, men loftsluke er ikke åpnet — tilstanden bak isolasjonen er ikke verifisert.

Årsak til forhøyet TG: Sperrer og sperreføtter med materialslitasje fra byggeår med alder på omlag 157 år.

Konsekvens: Forhøyet risiko for svekkelse i bærende treverk som ikke kan kontrolleres uten å åpne konstruksjonen.

Lufting av takverk

TG 2

Takkonstruksjonen er i stor grad en lukket konstruksjon. Kontrollmuligheten for ventilasjon er begrenset. Synlig lufting av konstruksjonen er ikke registrert.

Årsak til forhøyet TG: Loftet/takkonstruksjonen er ikke ventilert.

Konsekvens: Forhøyet risiko for kondens på loft.



Foto 8

Taktekke og beslag

TG 2

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

Saltak tekket med dobbelkrummet betongtakstein, oppgitt å være skiftet fra 2000-tallet, dog uten dokumentasjon. Takrenner og nedløpsrør av plastisert stål. Stigetrinn fra takfot til pipe er montert.

Taktekning/belegg

TG 2

Doppelkrummet betongtakstein som fremstår å være fra 2000-tallet, uten at dette er bekreftet. Grunnet byggets høyde er taksteinen minimalt vurdert.

Årsak til forhøyet TG: Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om faktisk tilstand, og alder er ikke dokumentert utover takstmannens antagelse.

Konsekvens: Skjulte skader kan foreligge uten at dette er avdekket ved befaringen.

Beslag og gjennomføringer

TG 2

Vindskier og israftbeslag har relativt høy slitasje.

Årsak til forhøyet TG: Vedlikeholdsettslep på tak.

Konsekvens: Kan gi vanninntrengning ved takfot og skade på underliggende konstruksjon.

Nedløp og takrenner

TG 1

Takrenner og nedløpsrør av plastisert stål med normal aldersslitasje.

Takstiger og snøfangere (HMS)

TG 2

Stigetrinn fra takfot til pipe er montert. Snøfangere er ikke montert.

Årsak til forhøyet TG: Ikke krav pr. byggeår, men takvinkel og bygningstype tilsier behov iht. befaringsstidspunktet.

Konsekvens: Risiko for snøras.

Balkonger og terrasser

TG 1

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

Terrasse av trekonstruksjon med gulvdekke av trebord utenfor stue i 1.etg. En balkong på om lag 3,5 kvm er oppgitt nybygget i 2023 utenfor stue i 2.etg. Ved befaring pågikk malerarbeider på terrassen i 1.etg, noe som begrenset kontrolltilgjengeligheten.

Balkong, veranda, terrasse og plattning

TG 1

Terrasse av trekonstruksjon utenfor stue i 1.etg. Pågående malerarbeider begrenset kontrolltilgjengeligheten ved befaring.



Foto 9

Dusjbad — 1.etg

TG 2

1. etasje

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

Dusjbad beliggende i boligens 1.etg, opplyst totalrenovert av fagpersoner i 2025. Gulv av vinylbelegg, vegger av våtromsplater med aluminiumsbunnsokkellist og himling av sparklede og malte plater. Rommet har servant med skapinnredning, dusj med glassdører, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Vegger og himling TG 1	Vegger av våtromsplater montert med bunnsokkellist av aluminium. Himling av sparklede og malte plater. Fremstår uten registrerte avvik.
Gulv TG 1	Gulv av vinylbelegg. OK fall retning sluk i dusjsone, samt på kontrollerte deler av gulv utenfor dusj. God terskeloverhøyde ved dør.
Sluk, membran og tettesjikt TG 1	Rommet opplyses totalrenovert i 2025. Faglig dokumentasjon (FDV) på tettesjikt og utførelse er fremlagt. Det oppgis at alle arbeider er utført av fagpersoner.
Vann- og avløpsledninger TG 1	Synlige tilkoblinger til servant, vaskemaskinopplegg og vegghengt toalett fremstår uten lekkasjeindikasjon.
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluftspalte under dørblad.
Utstyr og innredning TG 1	Montert servant med skapinnredning, dusj med glassdører, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Fremstår uten registrerte avvik.
Innfelte installasjoner TG 1	Elektrisk installasjon utført av fagperson. Fremstår uten synlige avvik.
Fuktmåling og hulltaking TG 2	Hulltaking ikke utført — selger har ikke akseptert dette. Kompenserende fuktsøk med instrument er gjennomført. Negative fuktavvik er ikke avdekket ved instrumentsøk. Årsak til forhøyet TG: Hulltaking ikke utført — potensielle lekkasjer kan ikke bekrefte. MERK: Ved alternativt overflatefuktsøk er ikke negative fuktavvik avdekket. Konsekvens: Tilstanden bak overflater i bruksvannssone er ikke verifisert.
Dokumentasjon vanntett sjikt	Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Rommet opplyses totalrenovert av fagpersoner i 2025, men dokumentasjon er ikke fremlagt til befarer. FDV-dokumentasjon framlagft

Nedbør siste 30 dager: 125 mm. Langvarig nedbør kan påvirke fuktmålinger i våtrom, spesielt i rom som grenser mot yttervegg eller grunn.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

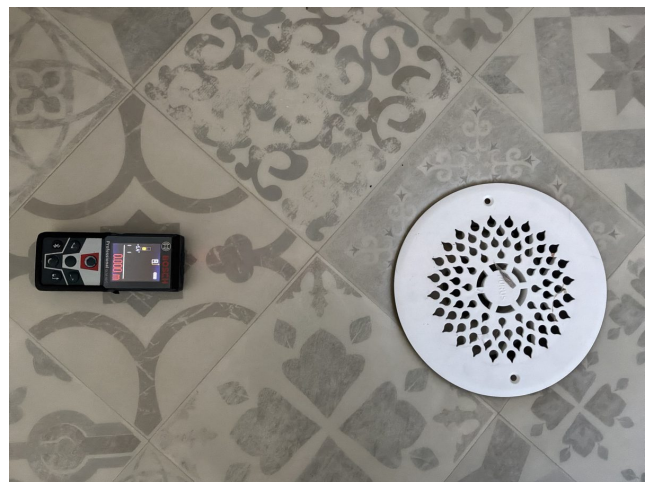


Foto 15

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.

Kjøkkenet i boligens 1.etg. totalrenovert i 2023 med komplett ny innredning, nye vegger og delvis skiftet tømmer. Gulvfliser med varmekabel er nye fra høsten 2025. Vegger av malte trepaneler med eksponert murverk ved pipe, himling av malte plater med synlige bjelker. Innredning med fronter av malt MDF, skrog av foliert spon og benkeplate av foliert spon.

Overflater - Vegger og himling TG 1	Vegger av malte trepaneler og eksponert murverk ved pipe. Kjøkkenet er totalrenovert i 2023 med nye vegger og del av tømmer skiftet.
Overflater - Gulv TG 1	Keramiske gulvfliser med varmekabel, nye høsten 2025. Fuger fremstår intakte.
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon løses via ventil inn til luftesjakt i pipe — ingen mekanisk avtrekk over kokesone. Gasskomfyr er montert og således vil ikke komfyrvakt fungerer som på en elektrisk platetopp/steleovn. Årsak til forhøyet TG: Naturlig ventilasjon via pipe-ventil gir ikke tilfredsstillende forsert avtrekk over gasskomfyr. Konsekvens: Utilstrekkelig fjerning av forbrenningsgasser og matos kan gi inneklimateproblemer og økt fuktbelastning på overflater.
Vann-/avløp TG 1	Trykkvannsrør av kobber og plast (rør i rør), avløp av plast. Waterguard-sensor montert under vask.
Innredning og utstyr TG 1	Komplett ny innredning fra 2023. Fronter av malt MDF, skrog av foliert spon.



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

Toalettrom - 2.etg

TG 1

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 beliggende i boligens 2.etg med laminat/vinylgulv, malte plater på vegger og malt skråtak i himling. Rommet har vegghengt toalett med innebygd sisterner og porselensservant.

Overflater - Vegger og himling TG 1	Vegger og himling er kledd med malte plater. Normal bruksslitasje.
Overflater - Gulv TG 1	Gulv av laminat/vinyl framstår OK.
Ventilasjon	Rommet mangler ventilasjon. Verken mekanisk avtrekk eller tilluftsspalte under dørblad er etablert.
Vann-/avløp og sanitærutstyr TG 1	Vegghengt toalett med innebygd sisterner og porselensservant. Fremstår i tilfredsstillende stand.
Innfelte installasjoner mot kald sone TG 1	Skråtak i himling uten synlige varmgangmerker eller misfarging. Normal stand.



Foto 20



Foto 21

Overflater innvendig

TG 1

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

De innvendige overflater består av laminat på gulv, malte plater, tapetserte plater og malt MDF-panel på vegger, samt malt rupanel og MDF-panel i himling. Så godt som alle rom er oppusset i perioden 2023–2025. Boligen besitter normalt god innvendig standard.

Overflater - Vegger og himling

TG 1

Vegger av malte plater, tapetserte plater og malt MDF-panel. Himling av malt rupanel og MDF-panel. Så godt som alle rom oppusset i perioden 2023–2025 og fremstår i god stand. Sovealkove ved soverom i 2.etg fikk ikke ny oppussing, men fremstår også OK.

Overflater - Gulv

TG 1

Gulvdekke av laminat med normal bruksslitasje. Gulv i jevnt over god stand.

Rom under terreng

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.5 — Dekker kjeller, underetasje og sokkeletasje med kontroll av vegger, gulv, tilfarergulv og utforede vegger for fukt, saltutslag og setningsskader. Dreneringsforhold og ventilasjon vurderes.

Uinnredet grokjeller tilgjengelig utenfra. Vegger av naturstein med fugemørtel fra byggeår. Himling av asfaltimpregnert forhudningspapp mellom trebjelker. Gulv av støpt betong. Adkomst via utvendig luke med betongramme.

Vegger og himling

TG 2

Natursteinsvegger fra byggeår med fugemørtel. Himling av asfaltimpregnert forhudningspapp mellom trebjelker. Saltutfelling og sprekkdannelse registreres på betongramme rundt adkomstluke.

Årsak til forhøyet TG: Konstruksjon under terreng fra byggeår har forhøyet risiko for avvik — saltutfelling indikerer aktiv fuktvandring gjennom konstruksjonen.

Konsekvens: Fare for skjulte fuktskader i trekonstruksjoner over tid, herunder trebjelkelag i etasjeskiller over kjelleren.

Gulv

TG 2

Rom under terreng er risikokonstruksjon der fuktpåvirkning fra vegg og grunn kan gi fuktbelastning på gulvkonstruksjonen. Støpt betonggulv fra byggeår med levetid langt overskredet.

Årsak til forhøyet TG: Konstruksjon under terreng fra byggeår har forhøyet risiko for avvik.

Konsekvens: Over tid vil fukt som naturlig beveges i betongkonstruksjonen kunne gi skader på tilstøtende materialer.

Ventilasjon

TG 2

Rommet er minimalt ventilert. Adkomstluke er eneste åpning mot det fri — egne ventilasjonspunkter er ikke registrert.

Årsak til forhøyet TG: Manglende ventilasjon i gammel kjellerkonstruksjon gir forhøyet fuktbelastning.

Konsekvens: Vedvarende høy fuktbelastning øker risikoen for kondens og muggvekst i konstruksjonen.

Nedbør siste 30 dager: 125 mm (moderat) fordelt på 17 nedbørsdager. Høy nedbørsmengde øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner under terreng.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Foto 22



Foto 23

Krypkjeller

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.7 — Dekker krypkjeller med vurdering av fukt, ventilasjon, råteskader og konstruksjonstilstand. Ved mangelfull adkomst vurderes krypkjeller utvendig med fokus på terrengfall, drenering og luftgjennomstrømning.

Krypkjeller forventes å foreligge under de delene av tomannsboligen i 1.etg som ikke har kjeller. Adkomst for innvendig inspeksjon er ikke identifisert på befaringstidspunktet. Konstruksjonen er fra byggeår.

Med innvendig og utvendig inspeksjon

TG 2

Krypkjeller er ikke inspisert innvendig. Bygget er fra byggeår med en alder på omlag 157 år — krypkjellere i bygg av denne alder er en risikokonstruksjon. Typiske forhold i bygg fra denne perioden er natursteinsgrunnmur uten fuktsikring, bunnsvill direkte på stein uten svillemembran og begrenset eller fraværende ventilasjon.

Årsak til forhøyet TG: Krypkjelleren som helhet lot seg ikke kontrollere pr befaring.

Konsekvens: Risiko for fuktrelaterede skader på bjelkelag og bærende treverk i krypprommet.

Skadedyr

TG 1

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

Skadedyr er ikke registrert ved befaring. Åpninger i etasjeskiller fra kjeller er registrert, og loft er ikke kontrollert.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1

Ingen synlige tegn til skadedyrangrep ved visuell inspeksjon. Basert på kjeller og loftets alder må det påregnes risiko for negative påvirkning fra disse lokasjoner.

Pipe og ildsted

TG 2

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

Teglsteinspipe fra byggeår med frittstående vedovn i stue. To støpejernsluker (Mustad nr. 2) — én i kjeller og én i 1.etg.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering

TG 2

Sotluke i kjeller viser avskalling av puss, eksponert tegl og synlige sotskjolder i kombinasjon med fuktavrenning. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke — selger opplyser feiing foretatt i 2024–2025.

Årsak til forhøyet TG: Teglsteinspipe fra byggeår har overskredet forventet levetid med en alder på omlag 157 år.

Konsekvens: Risiko for skjulte skader i pipeløpene som kan medføre røyklekkasje.



Foto 24



Foto 25



Foto 26

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.

Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon. Avtrekksvifte montert på bad.

Tilluft og luftskifte

TG 1

Naturlig ventilasjon via termisk oppdrift og utettheter i bygningskroppen.

Kjøkken, toalett og rom med avtrekk

TG 2

Avtrekksvifte på bad. Avtrekk mangler på kjøkken og toalettrom i 2.etg.

Årsak til forhøyet TG: Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Toalettrom og kjøkken krever avtrekk iht. NS 3600.

Konsekvens: Kan gi utilstrekkelig luftskifte. Forhøyet risiko for kondens.

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.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Rørsystemet er blandet med eldre galvaniserte stålrør og kobberør samt nyere rør-i-rør-system (PEX) i kjeller. Varmtvannsbereder på 200 liter (Hulex) er plassert i kjeller, oppgitt av nyere dato. Luft-til-luft varmepumpe installert i 2023.

Vannledninger

TG 2

Blandet rørsystem med eldre galvaniserte stålrør ved inntak og kobberør i kjellerhimling. Nyere rør-i-rør-system (PEX) er installert. Galvaniserte stålrør har tydelig korrosjon og grønnfarging på koblinger. Kobberør mangler termisk isolering på fordelingsrør.

Årsak til forhøyet TG: Eldre rørledninger har medgått forventet levetid.

Konsekvens: Risiko for lekkasjer.

Avløpsledninger

TG 1

Synlige avløpsrør av PVC fremstår intakte.

Varmtvannsbereder/varmesentral

TG 1

Varmtvannsbereder (Hulex) på 200 liter i kjeller, oppgitt nyere dato. Tilkoblet via fast elektrisk anlegg.

Varmepumpe

TG 1

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2023.

Vannledninger (utvendig)

TG 2

Stikkvannledning inn fra kommunalt nett fra byggeår.

Årsak til forhøyet TG: Materialsvekkelse over tid.

Konsekvens: Risiko for lekkasjer.

Vannledninger

TG 2

Blandet rørsystem med eldre galvaniserte stålrør ved inntak og kobberør i kjellerhimling. Nyere rør-i-rør-system (PEX) er installert. Galvaniserte stålrør har tydelig korrosjon og grønnfarging på koblinger. Kobberør mangler termisk isolering på fordelingsrør.

Årsak til forhøyet TG: Eldre rørledninger har medgått forventet levetid.

Konsekvens: Risiko for lekkasjer.

Avløpsledninger (utvendig)

TG 2

Avløpsrør fra byggeår er ikke vurdert da disse er nedgravd, men basert på alder bør tilstandskontroll gjennomføres av fagekspert.

Årsak til forhøyet TG: Materialsvekkelse over tid.

Konsekvens: Risiko for lekkasjer.



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30

Elektrisk anlegg

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være av nyere dato. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Selger opplyser anlegget er oppgradert i perioden 2023–2025. Selger opplyser at det finnes bildedokumentasjon på alle trekkerør/kontakter i alle vegger. Samsvarserklæring opplyses å foreligge, men ble ikke framlagt ved befaring.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være av nyere dato. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Selger opplyser anlegget er oppgradert i perioden 2023–2025. Selger opplyser at det finnes bildedokumentasjon på alle trekkerør/kontakter i alle vegger. Samsvarserklæring opplyses å foreligge, men ble ikke framlagt ved befaring.

Sikringsskap og tavle

Sikringsskap med automatsikringer. Jordfeilbryter montert. Kursfortegnelse foreligger med 13 kurser. Selger opplyser anlegget er oppgradert i perioden 2023–2025.

Synlig ledningsanlegg og installasjoner

Utvendig strømtilførselskabel er ikke festet til vegg. Samsvarserklæring opplyses å foreligge, men forelå ikke ved befaring.



Foto 31

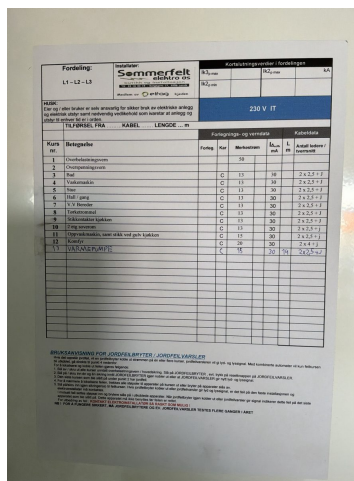


Foto 32



Foto 33

Branntekniske forhold

Røykvarslere er montert i boligen. Rømning via dør og vinduer. Brannskillekonstruksjoner mot nabodelen er ikke vurdert.

Røykvarslere er montert i boligen. Rømning via dør og vinduer. Brannskillekonstruksjoner mot nabodelen er ikke vurdert.

Røykvarslere og brann-detektor	Røykvarslere montert. Røykvarslere registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert.
Slokkeutstyr	Slokkeutstyr ikke tilgjengelig for kontroll.
Rømningsveier	Dør og vinduer som rømningsvei.
Brann-celler og brann-skille	Brannskillekonstruksjoner mot nabodel er ikke vurdert. Sett opp mot alder kan det ikke påregnes å være utført endringer som samsvarer med dagens løsninger.

Radon

Radonmåling er ikke utført og radonsikring er ikke anlagt. Boligen er oppført uten krav til radonsikring ved byggetidspunktet.

Radonmåling er ikke utført og radonsikring er ikke anlagt. Boligen er oppført uten krav til radonsikring ved byggetidspunktet.

Radon	Radonmåling er ikke utført og radonsikring er ikke anlagt. Boligen er oppført uten krav til radonsikring. Området er klassifisert med moderat til lav radonakt-somhet. Det anbefales å gjennomføre langtidsmåling med sporfilm over minimum to måneder i fyrings-sesongen.
--------------	--

Radon aktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

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 tilleggsanalyse.
- 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 befaringstidspunktet, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

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 etterprøvable 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 fuktrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støvforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

Rapport godkjent av selger

Dato: 20.04.2026



Adresse

Krabbesvingen 9A, 3295 HELGEROA

Dato for energimerking

20.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-284127

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

301595750

Gårdsnummer

4092

Bruksnummer

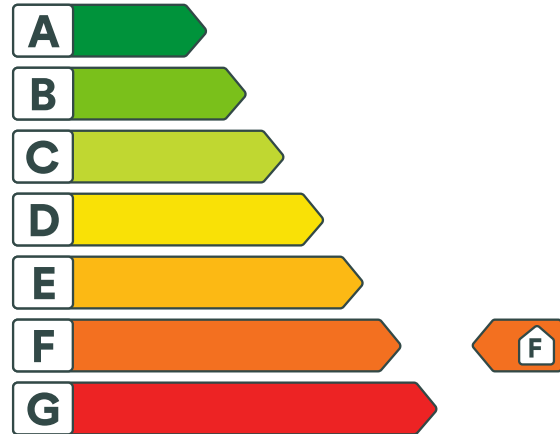
36

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0101



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

1869

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

135,0 m²

Oppvarmet bruksareal

135,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

362,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

368,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

49 787 kWh



Krabbesvingen 9A, 3295 HELGEROA



Detaljering

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



Krabbesvingen 9A, 3295 HELGEROA



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 9: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 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: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 varmelementer 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 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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



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>

Egenerklæring

Krabbesvingen 9A, 3295 HELGEROA

01 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Krabbesvingen 9A

Postadresse

Krabbesvingen 9A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

6 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Erichsen, Kristin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele rommet er nytt. Vegger, gulv, tak, rør, elektrisk, innredning, vindu, dør.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggersenteret Larvik

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Yttervegger, vinduer, gulv, gulvbjelker, dører, ytterkledning, innervegger er nytt. Fra 2023 og fra 2025. Etasjeskiller forsterket og isolert, grunnmur forsterket, støpt hel såle i gang og bad

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggpartner Jørn Sabdberg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt det elektriske i huset er nytt

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Faugstad

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rør fra bad og utevann er nytt

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Faugstad og Franzen

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus kom inn i forbindelse med oppussing av kjøkken før vi fikk tettet skikkelig rundt avløpsrøret under vasken på kjøkkenet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Naboen har hatt problemer med mus i ytterboden.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Jeg har ikke sendt inn ferdigattest etter oppussingen og bygging av understøttet veranda. Jeg har kun brev fra kommunen at det ikke var søknadspliktig. Dette blir gjort omgående.

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 54961378

Egenerklærings skjema

Name

Kristin Erichsen Mevold

Date

2026-04-01

Identification



Kristin Erichsen Mevold



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kristin Erichsen Mevold

01/04-2026
07:30:24

BankID OIDC
High

Nytt av 5.5.15 Revidert forslag til vedtekter. *Justert etter beboermøtet S.S.*

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Krabbesvingen 9 A,B,C,D,E.

1. Eiendommens grunnboksbetegnelse er gnr. 4092, bnr. 36 i Larvik.
2. Styret i eierseksjonssameiet skal bestå av en representant fra hver av eierseksjonene. Styre og styreleder velges på årsmøtet.
3. Styreleder innkaller til sameiermøter og styremøter. Innkallingen skal være skriftlig og angi de saker som skal behandles. På årsmøtet, som skal holdes innen utgangen av april, fastsettes og fordeles dugnadsoppgaver.
4. Det skal føres protokoll fra alle møter. Ved styremøter underskriver alle styremedlemmer protokollen, ellers referent og leder. Protokollen skal oppbevares hos styreleder. Kopi av referat sendes alle sameiere på e-post.
5. Bruksrett og parkering
Hver enhet gis enerett til å disponere et oppmålt område av fellesarealet i henhold til praktisk erfaring. Tegning med mål er vedlagt vedtektene. Eier av D og av E skal parkere på hvert sitt tildelte område. På felles p-plass skal C disponere de to første plasser, deretter to plasser til A, og den ytterste plassen forbeholdes gjester. B har parkering på sitt eget område.
6. Kostnader
Utgiftene ved fornyelse og vedlikehold av den enkelte bygning, skal i sin helhet dekkes av sameiere som har eksklusiv bruksrett til en del av bygningen. Fordelingen skjer i henhold til sameierbrøken for disse sameiere.
Gjerde og hekk i tilknytning til den enkelte bruksenhet, skal vedlikeholdes og påkostes av den gjeldende enhet, slik som for den tinglyste egne del av tomten. Dette gjelder også for den tildelte del av fellesarealet, bortsett fra når det asfalterte fellesområdet skal fornyes. Da gjelder tinglyste grenser, og utgiften på fellesområdet fordeles etter sameierbrøken. Kostnader knyttet til fellesarealet ellers, fordeles også etter sameierbrøken.
Kostnad for snømåking deles likt på de fem enheter, med mindre en enhet har flere biler. Da legges det ekstra antall biler utover én pr. enhet, til antallet utgiften deles på. Snømåkingen skal gå frem til hver enhets inngang hvis ønskelig av beboer og mulig med måkerens maskin.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00201425	31.03.2026	22260079	MEGLERHUSET LEINÆS AS

Ident

2020/2166186/200

Om dokumentet

Har du mottatt feil dokument?

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

**Larvik
kommune**Verdiskaping og stedsutvikling
Geodata

Saksbehandler	Ingebjørg Gøystdal
Deres ref.	
Vår ref.	20/6576
Arkiv	20/1125
Vår dato	21.01.2020
Deres dato	

Statens kartverk

Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS**Retting av feil i seksjonering ved inkurie - gbnr. 4092/36 - Krabbesvingen 9A og 9B**

Larvik kommune mottok begjæring om oppdeling i eierseksjoner for eiendommen gbnr. 4092/36 den 29.06.2009 fra Eiendomskonsulentent Tore Larsen.

Begjæringen ble behandlet av Larvik kommune 21.07.2009 etter Lov om eierseksjoner og tinglyst 23.07.2009 med dagboknr. 541748.

Begjæringen består av 10 sider, inklusiv situasjonskart og plantegninger.

Eiendommen er seksjonert i 5 boligseksjoner og alle seksjonene har tilleggsareal grunn og bygning. Tilleggsareal grunn er ikke oppmålt med koordinater, kun tegnet inn/markert på situasjonskartet og påført seksjonsnummer på hver av tilleggsarealene, se vedlegg 4.

Ved tillatelse til seksjoneringen gitt av Larvik kommune ble det ikke oppdaget at tilleggsareal grunn for snr. 2 og 3 ble forbyttet på situasjonskartet, se vedlegg 4.

Grunnen til at dette oppstår mener vi er at plantegning 1 etasje for snr. 2 og 3 er lest i feil himmelretning, se vedlegg 7.

Inngangene til bruksenhetene er mot øst og stue/veranda mot vest.

Saksbehandler har lest plantegningen som om at inngangene er mot vest og derfor er tilleggsareal grunn for snr. 2 og 3 plassert feil på kartet, altså forbyttet.

Vi ønsker å rett opp i dette slik at snr. 2 og 3 får tilleggsareal grunn på utsiden av sine respektive bruksenheter.

Larvik kommune legger ved nytt situasjonskart påført rettelsene, vedlegg 4, og ber om retting i grunnboken, ved en inkurie.

Rettingen gjelder kun vedlegg 4, situasjonskart.

Ta gjerne kontakt med undertegnede hvis noe er uklart.

Med hilsen

Doknr: 2166186 Tinglyst: 28.02.2020
STATENS KARTVERKGeodata
Postboks 2020
3255 LarvikBesøksadresse:
Feyersgate 7, LarvikTelefon 33 17 10 00
postmottak@larvik.kommune.no
Org.nr.: 918 082 956

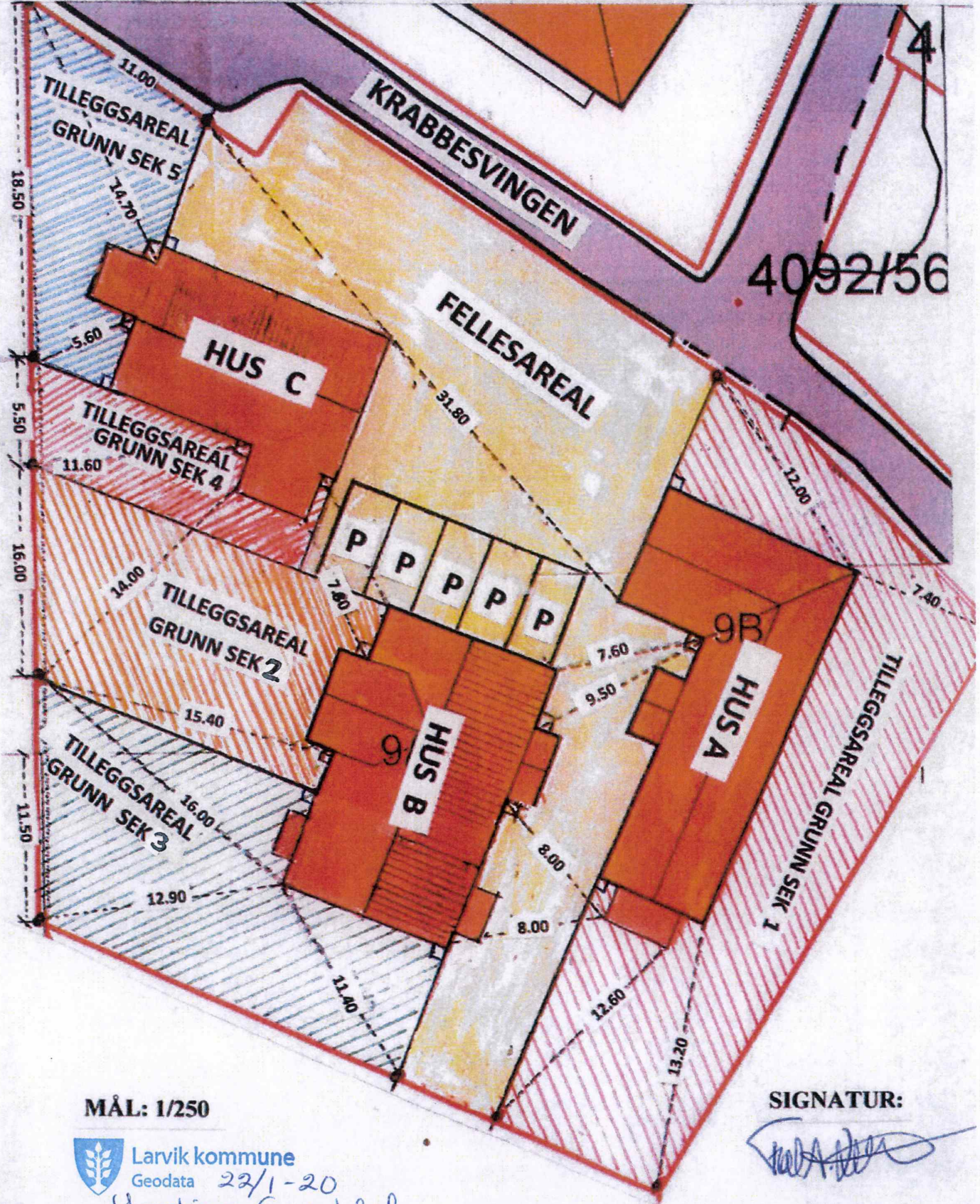
SIDE: 4/10

2/7.09
R

SITUASJONSKART

GNR. 4092 BNR. 36

KRABBESVINGEN 9 I LARVIK KOMMUNE



MÅL: 1/250

SIGNATUR:



Larvik kommune

Geodata 22/1-20

Yngvebjørg Gøystedal

ERKLÆRING


Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 4092, bnr. 36, snr.3 er kjent med feilen i seksjoneringsbegjæringen tinglyst den 23.07.2009, dbnr 541748 på herværende eiendom.

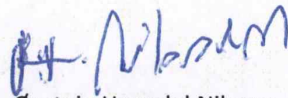
Undertegnede samtykker til retting av seksjoneringsbegjæringen ved inkurie.

Larvik den 22/1-20



Berit Nilssen

P.nr 04.05.53 



Øystein Hopsdal Nilssen

P.nr 07.03.51 

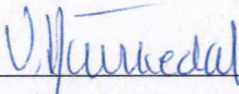


ERKLÆRING

Panthaver i eiendommen gnr. 4092, bnr. 36, snr.3, Sparebanke 1, er kjent med feilen i seksjoneringsbegjæringen tinglyst den 23.07.2009, dbnr 541748 på herværende eiendom.

Vi samtykker til retting av seksjoneringsbegjæringen ved inkurie.

Larvik den 29.01.20


Org nr. 944 521 836

SpareBank 1
BV

29 JAN 2020

Vigdis Haukedal


ERKLÆRING

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 4092, bnr. 36, snr. 2, Inger Myhre, er kjent med feilen i seksjoneringsbegjæringen tinglyst den 23.07.2009, dbnr 541748 på herværende eiendom.

Undertegnede samtykker til retting av seksjoneringsbegjæringen ved inkurie.

Larvik den 29/1-20


Inger Myhre

P.nr 21.07.67 

ERKLÆRING

Panthaver i eiendommen gnr. 4092, bnr. 36, snr.2, Santander Consumer Bank ved prosessfullmektige Lindorff AS, er kjent med feilen i seksjoneringsbegjæringen tinglyst den 23.07.2009, dbnr 541748 på herværende eiendom.

Vi samtykker til retting av seksjoneringsbegjæringen ved inkurie.

Trondheim den 29.01.20



Bevillingshaver
Fredrik Bråthen

Org nr. 835 302 202

ERKLÆRING

Panthaver i eiendommen gnr. 4092, bnr. 36, snr.2, Resurs Bank As ved prosessfullmektige Kreditor, er kjent med feilen i seksjoneringsbegjæringen tinglyst den 23.07.2009, dbnr 541748 på herværende eiendom.

Vi samtykker til retting av seksjoneringsbegjæringen ved inkurie.

OSHO den 10/2.20

Grethe Dehli

Org nr. 953 556 472

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00201424	31.03.2026	22260079	MEGLERHUSET LEINÆS AS

Ident

2009/541748/200

Om dokumentet

Har du mottatt feil dokument?

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

SIDE: 1/10

 47.09
 2

 Larvik kommune
 Postboks 2020
 3255 LARVIK

 Organisasjonsnummer
 948930560. Ref. 9220

 x Begjæring om oppdeling
 i eierseksjoner

Plan- og bygningsetaten for videreekspering til rekvisit.

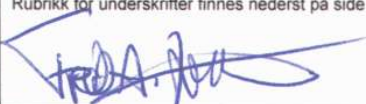
Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0709	Larvik	4092	36		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
987225254	LOMME EIENDOM A/S		1/1
 Doknr: 541748 Tinglyst: 23.07.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	184	BG	11				21			
2	B	140	BG	12				22			
3	B	105	BG	13				23			
4	B	84	BG	14				24			
5	B	84	BG	15				25			
6				16				26			
7				17				27			
8				18				28			
9				19				29			
10				20				30			
SUM BRØK			597	SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)			597	= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) ,Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.


SIDE:2/10


 2/7.09
 R

Egenerklæring	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> 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.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

6. Tegninger m.v.

- Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
- Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
- a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
 - b) Plantegninger over kjeller og alle etasjer. DET ER IKKE KJELLER. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
 - c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
 - d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
 - e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Larvik, 2/7-09		Lomme eiendom a/s	

SIDE:3/10

 2/7.09
 h

<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- Befaring er foretatt
 Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾
 Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Larvik kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
4092	36			LARVIK KOMMUNE
Dato	Underskrift	Stempel		
21.07.09	Thorleif Krøgli	LARVIK KOMMUNE KART OG OPPMÅLING		

Noter:

- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom 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. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

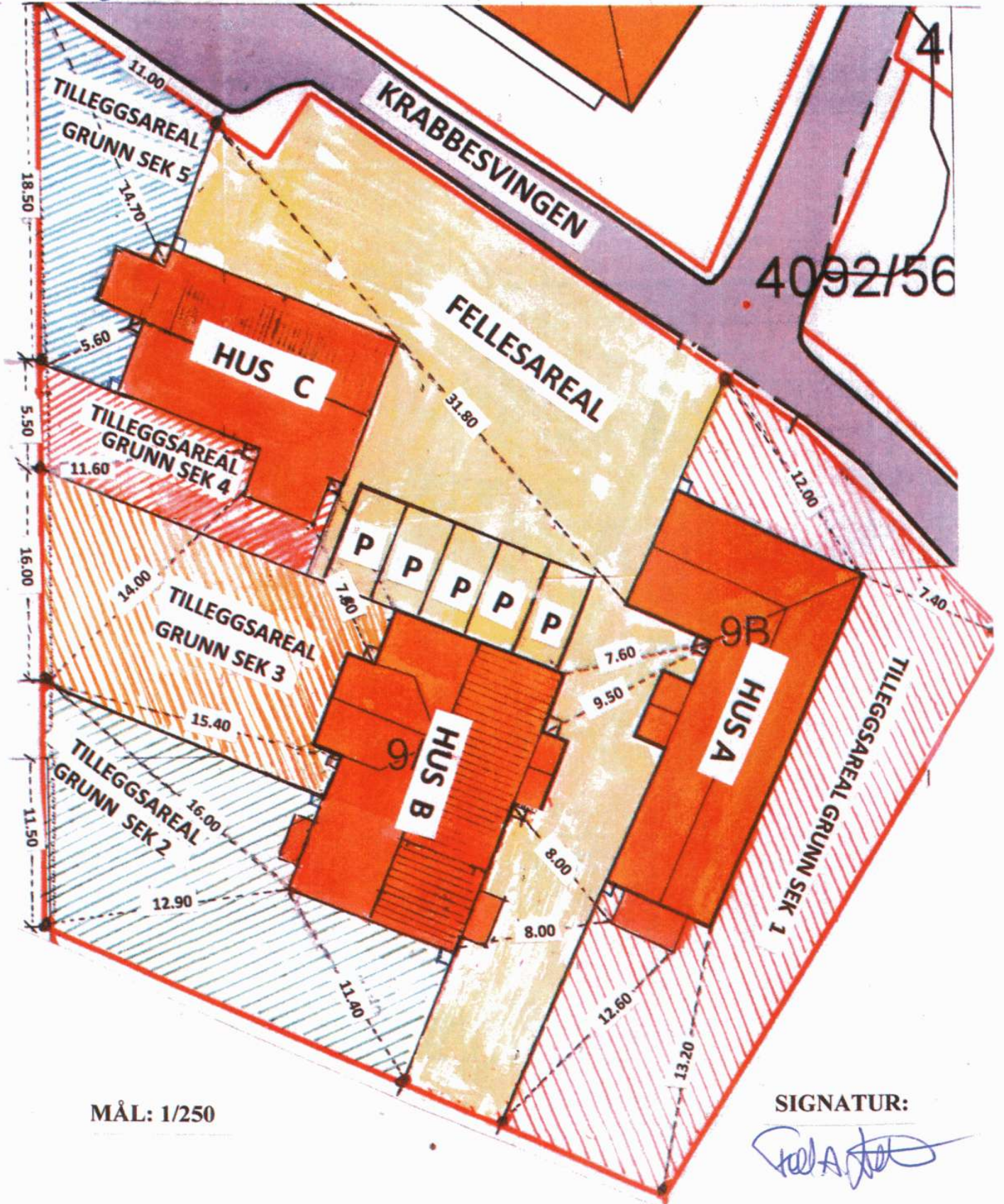
FAL

SIDE: 4/10

SITUASJONSKART

47-09
n

GNR. 4092 BNR. 36
KRABBESVINGEN 9 I LARVIK KOMMUNE



MÅL: 1/250

SIGNATUR:

SIDE:5/10

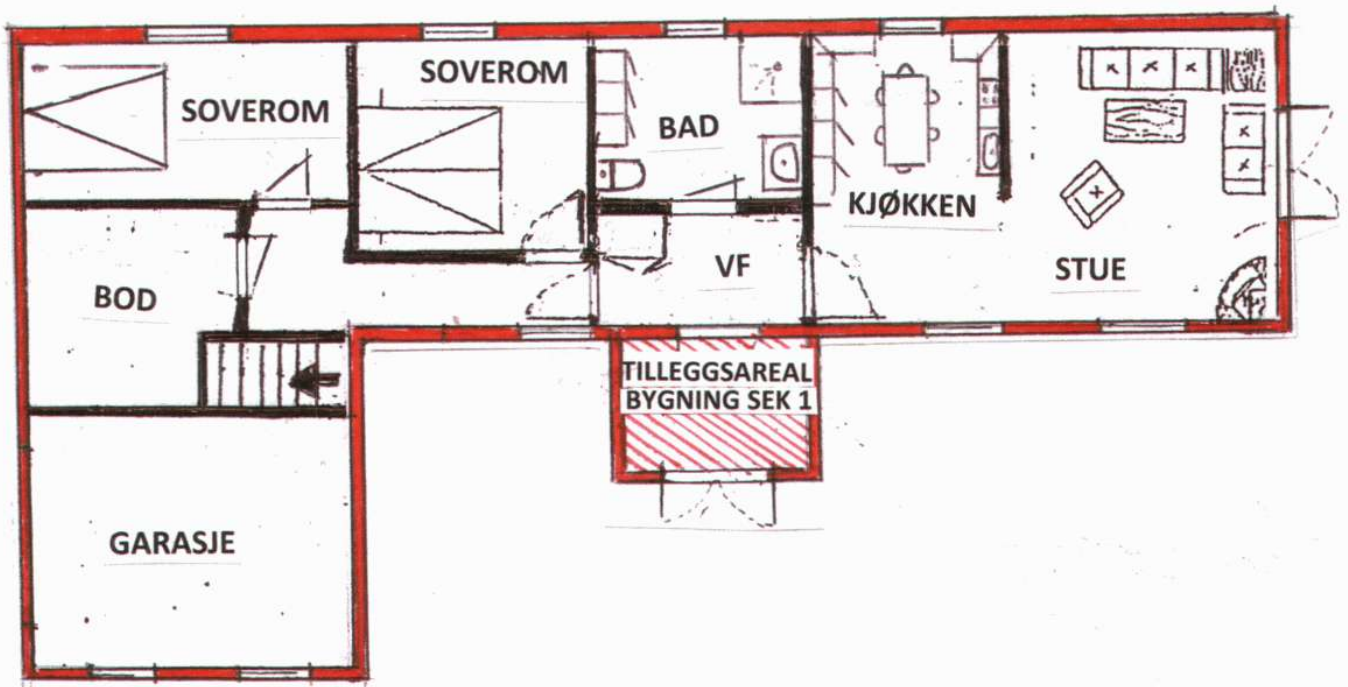
47.09
a

PLANTEGNING 1. ETASJE

GNR. 4092 BNR.36

KRABBESVINGEN 9_B HUS A I LARVIK KOMMUNE

SEKSJON NR. 1



MÅL: 1/100

SIGNATUR:

SIDE: 6/10

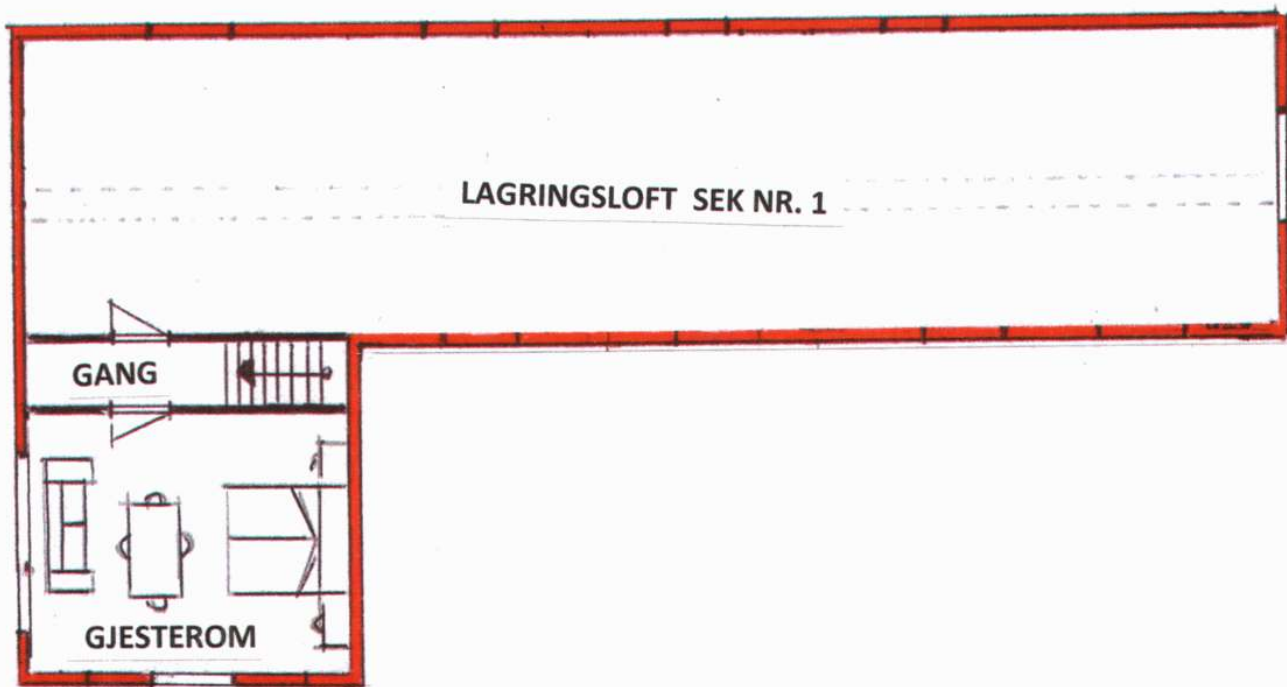
27.09
L

PLANTEGNING 2.ETASJE

GNR. 4092 BNR.36

KRABBESVINGEN 9_B HUS A I LARVIK KOMMUNE

SEKSJON NR. 1



MÅL: 1/100

SIGNATUR: 

SIDE: 7/10

2/209
L

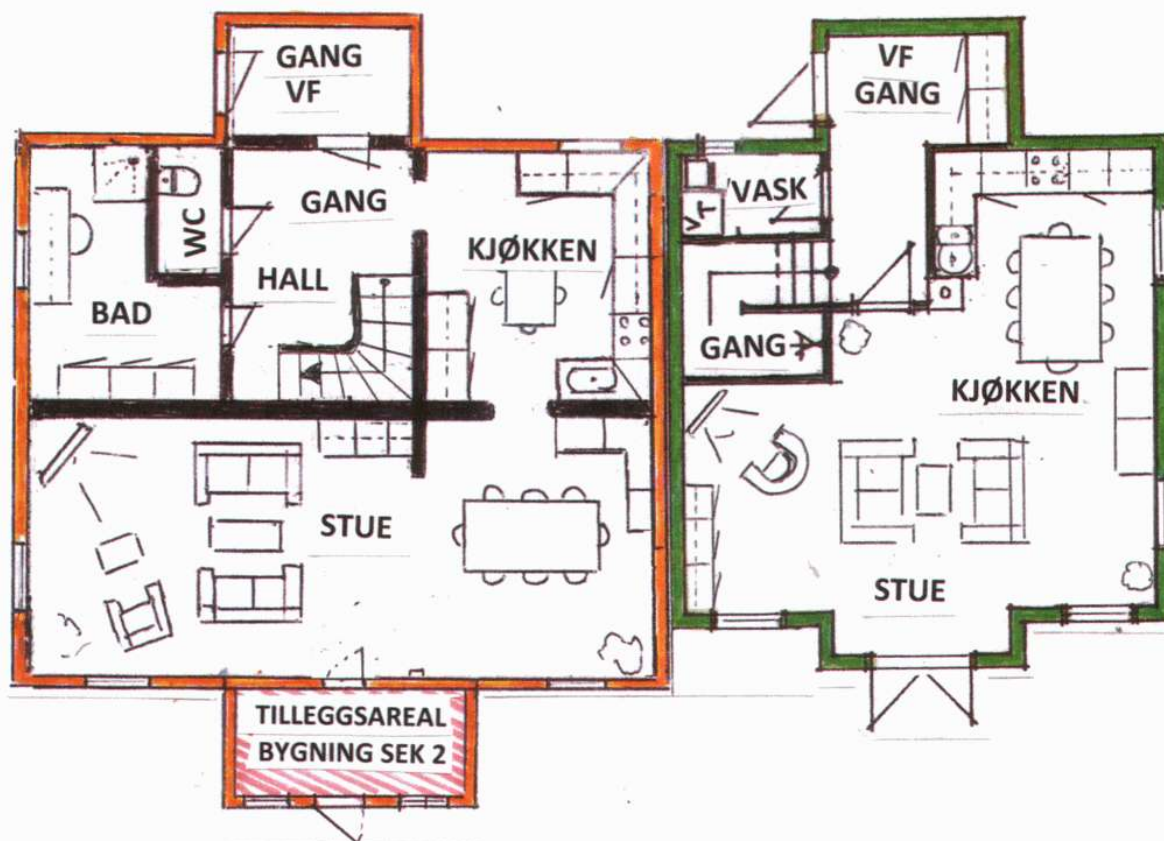
PLANTEGNING 1. ETASJE

GNR. 4092 BNR.36

KRABBESVINGEN 9 HUS B I LARVIK KOMMUNE

SEKSJON NR. 2

SEKSJON NR. 3



MÅL: 1/100

SIGNATUR:

SIDE: 8/10

2/7.09
L

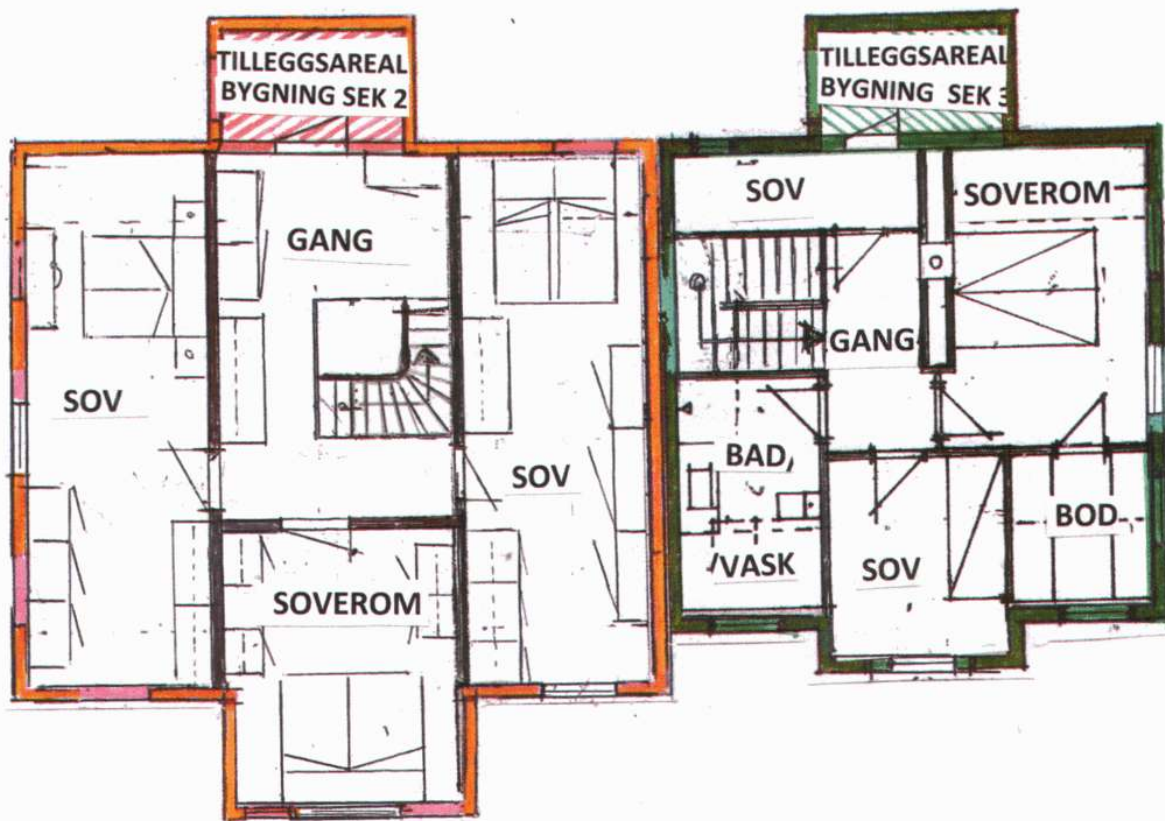
PLANTEGNING 2.ETASJE

GNR. 4092 BNR.36

KRABBESVINGEN 9 HUS B I LARVIK KOMMUNE

SEKSJON NR. 2

SEKSJON NR. 3



MÅL: 1/100

SIGNATUR:

SIDE: 9/10

27.09
L

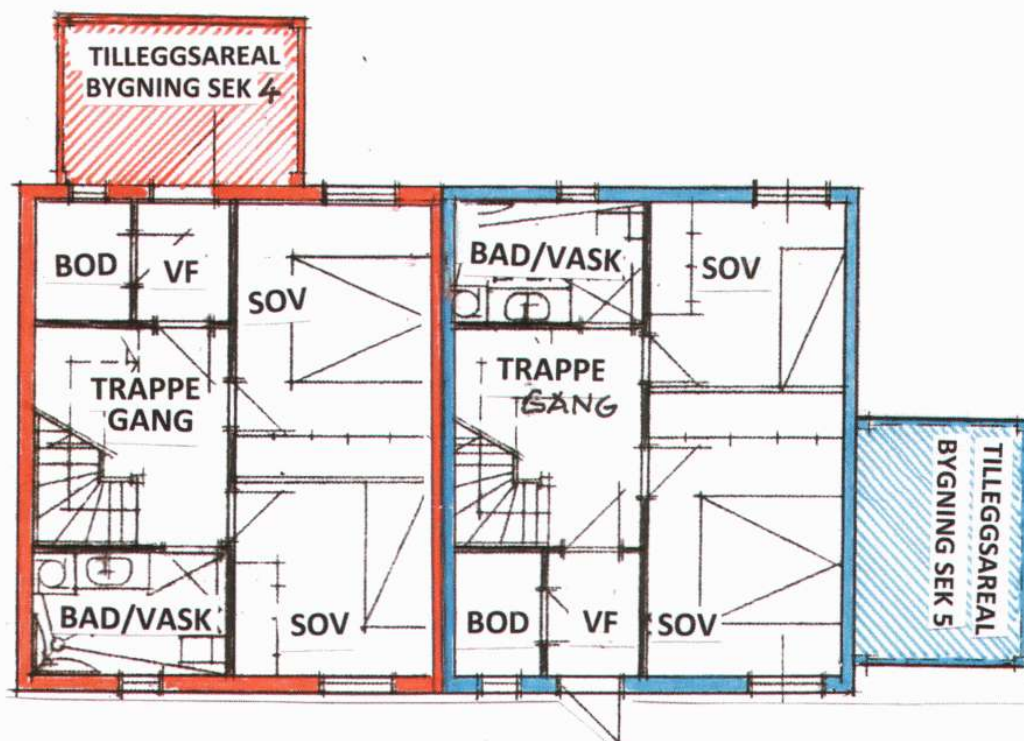
PLANTEGNING 1. ETASJE

GNR. 4092 BNR.36

KRABBESVINGEN 9 HUS C I LARVIK KOMMUNE

SEKSJON NR. 4

SEKSJON NR. 5



MÅL: 1/100

SIGNATUR:

SIDE:10/10

27.09
L

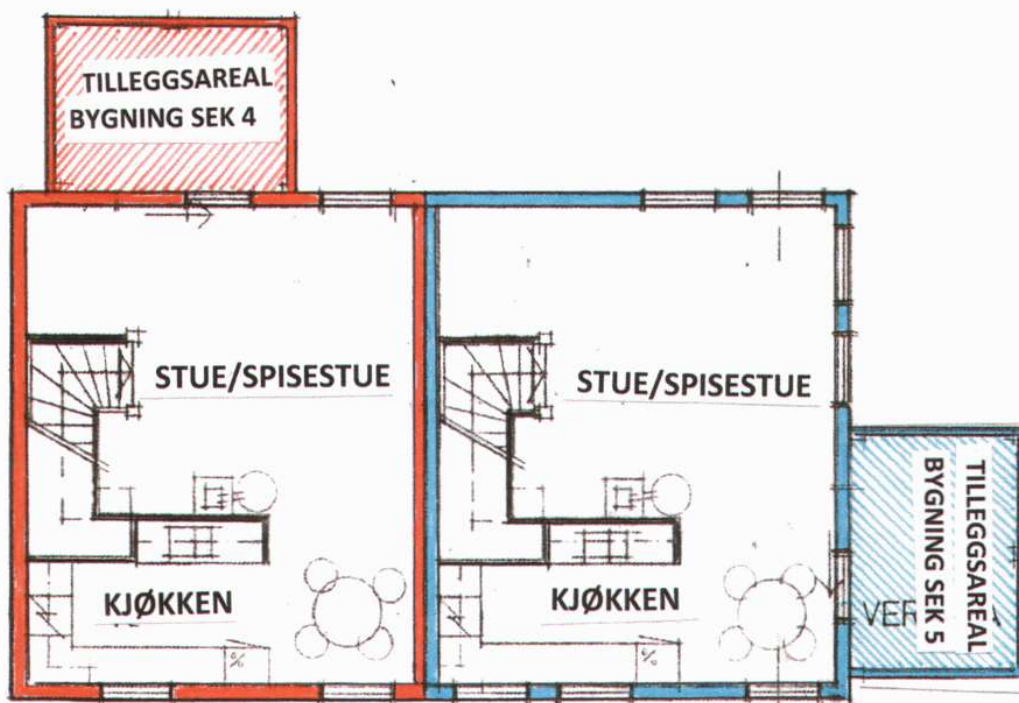
PLANTEGNING 2.ETASJE

GNR. 4092 BNR.36

KRABBESVINGEN 9 HUS C I LARVIK KOMMUNE

SEKSJON NR. 4

SEKSJON NR. 5



MÅL: 1/100

SIGNATUR: 

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00201423	31.03.2026	22260079	MEGLERHUSET LEINÆS AS

Ident

1951/2420/30

Om dokumentet

Har du mottatt feil dokument?

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Stempelmerke
kr. 51-

Overenskomst.
 mmmmmmmmmmm

Avskrift av dagbok nr. 2420 19 57
 Vedlegg til
 Larvik sorenskriverembets 29/10

Mellom tannlege Arne Gundersen, Larvik, som eier av jordstykket Sandvold, g.nr. 92, br.nr. 56, av skyld 5 øre, i Helgeroa, og Alf Graven, som eier av eiendommen Volden, g.nr. 92, br.nr. 36, av skyld 29 øre i Helgeroa, er i dag inngått følgende overenskomst:

1.

Gundersen gir sitt samtykke til at Graven fører (graver og anlegger) kloakk fra sin forannevnte eiendom Volden og ut til Søndersrødveien gjennom Gundersens forannevnte eiendom Sandvold, som nå henligger ubebygget, jfr. nedenforstående skisse.

2.

Eieren av Volden forplikter seg til å svare erstatning for enhver skade som kloakken i framtiden måtte forvolde.

Likeledes forplikter eieren av Volden seg til om nødvendig av hensyn til senere utnyttelse av eiendommen Sandvold å fjerne eller flytte den heromhandlede kloakkledning.

3.

Narværende kontrakt skal for Gravens regning tinglyses som heftelse på Volden, g.nr. 92, br.nr. 36 i Brunlanes.

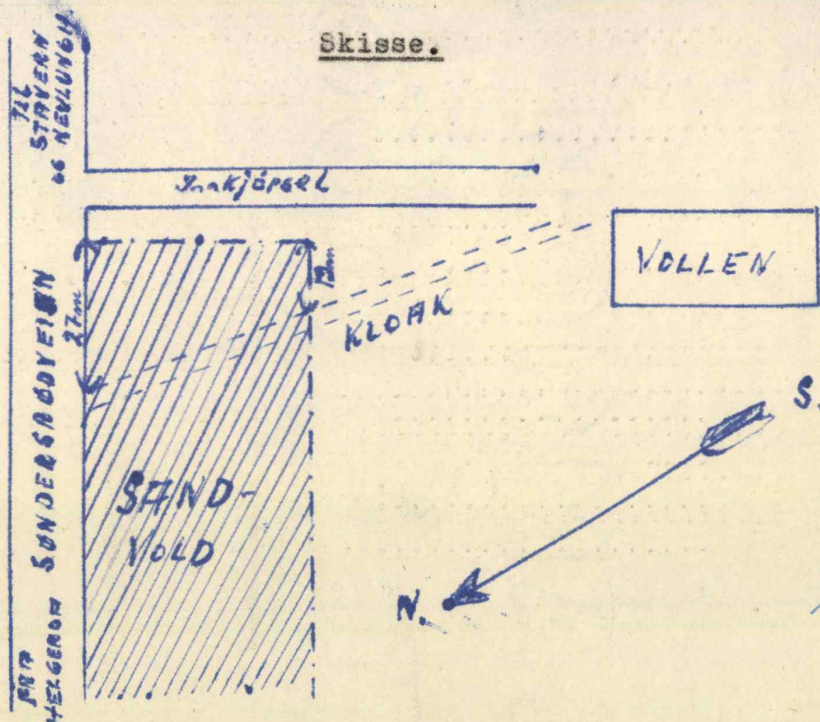
Larvik, den 19/10.1951.

Helgeroa, den 13/9.1951.

Arne Gundersen (sign.)

Alf Graven (sign.)

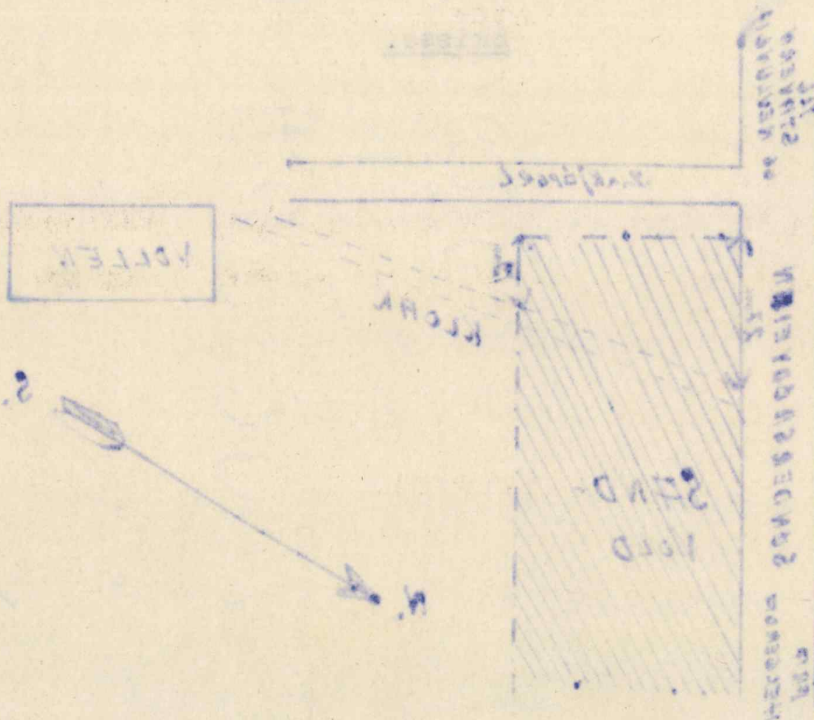
Skisse.



Etter innhentede opplysninger overstiger ikke v
verdien av foran nevnte rettighet kr.500,- en gang
for alle.

Larvik sorenskriverembete, 29. oktober 1951.

Nannauphausen



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse:	Krabbesvingen 9A, 3295 HELGEROA								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Tomannsbolig vertikaldelt. Det foreligger plantegninger med rominndeling ifm seksjonering, ikke byggesak der det ble bygd en ny boligdel godkjent 2008. ,	ikke oppgitt	144 m ²	1	<input type="checkbox"/>
understøttet veranda. ikke søknadspliktig.	godkjent 2024	m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

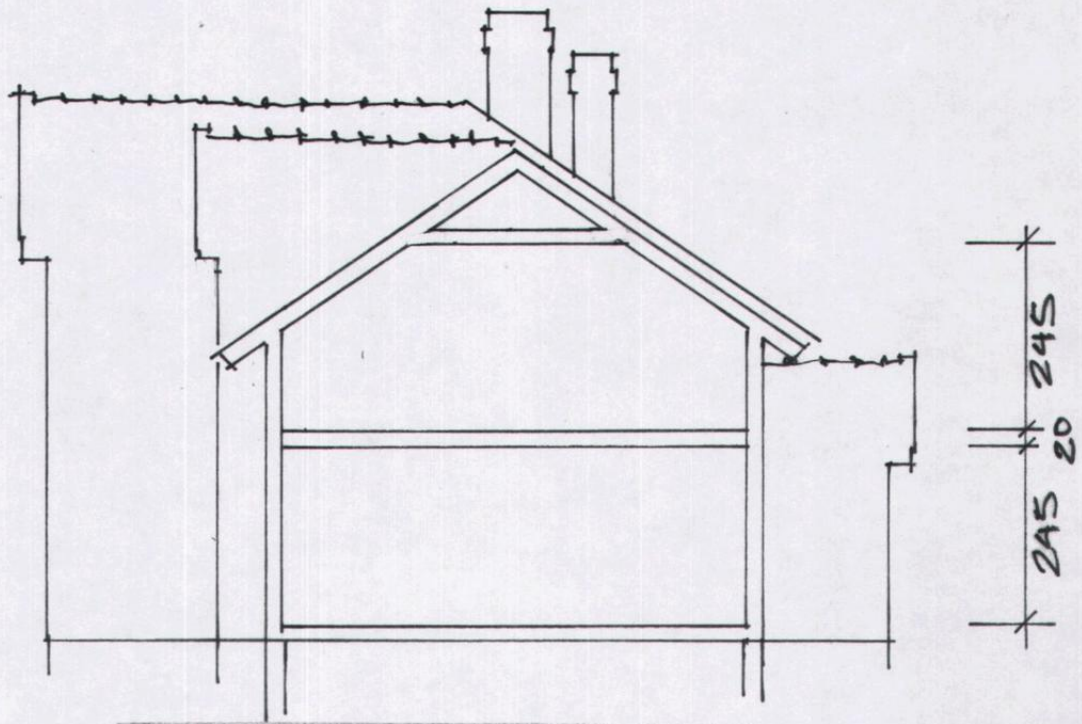
Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse:	Krabbesvingen 9A, 3295 HELGEROA								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

Andre opplysninger

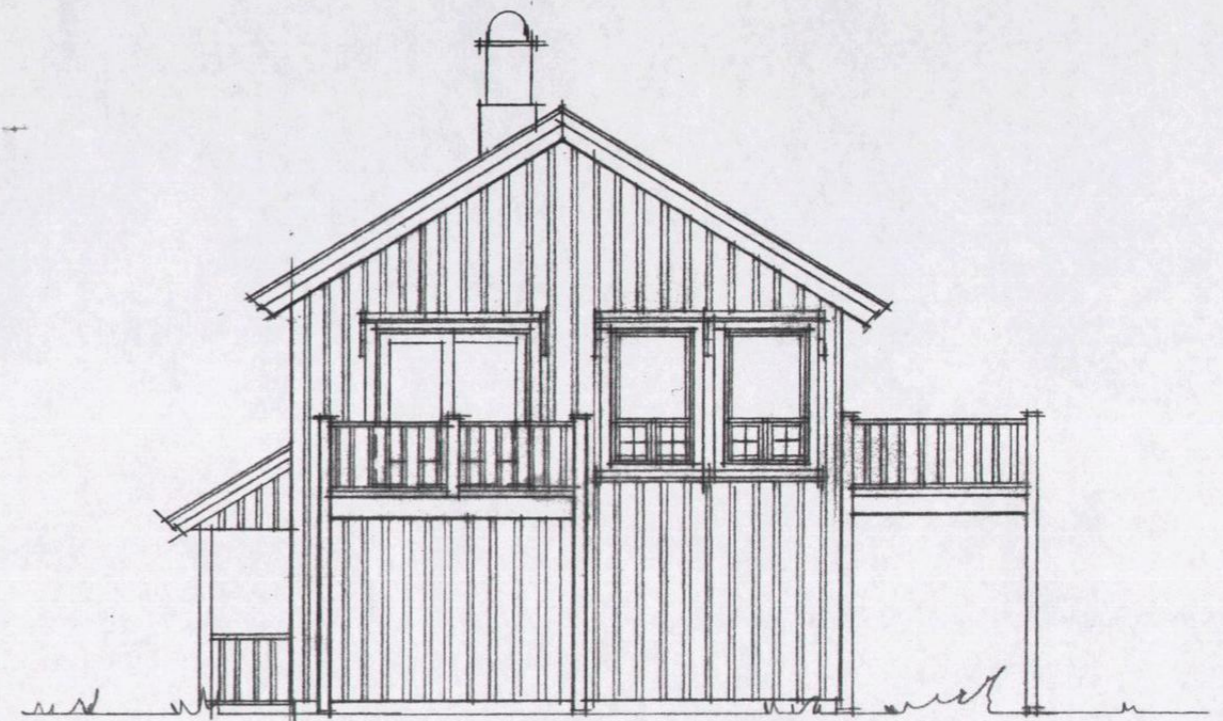
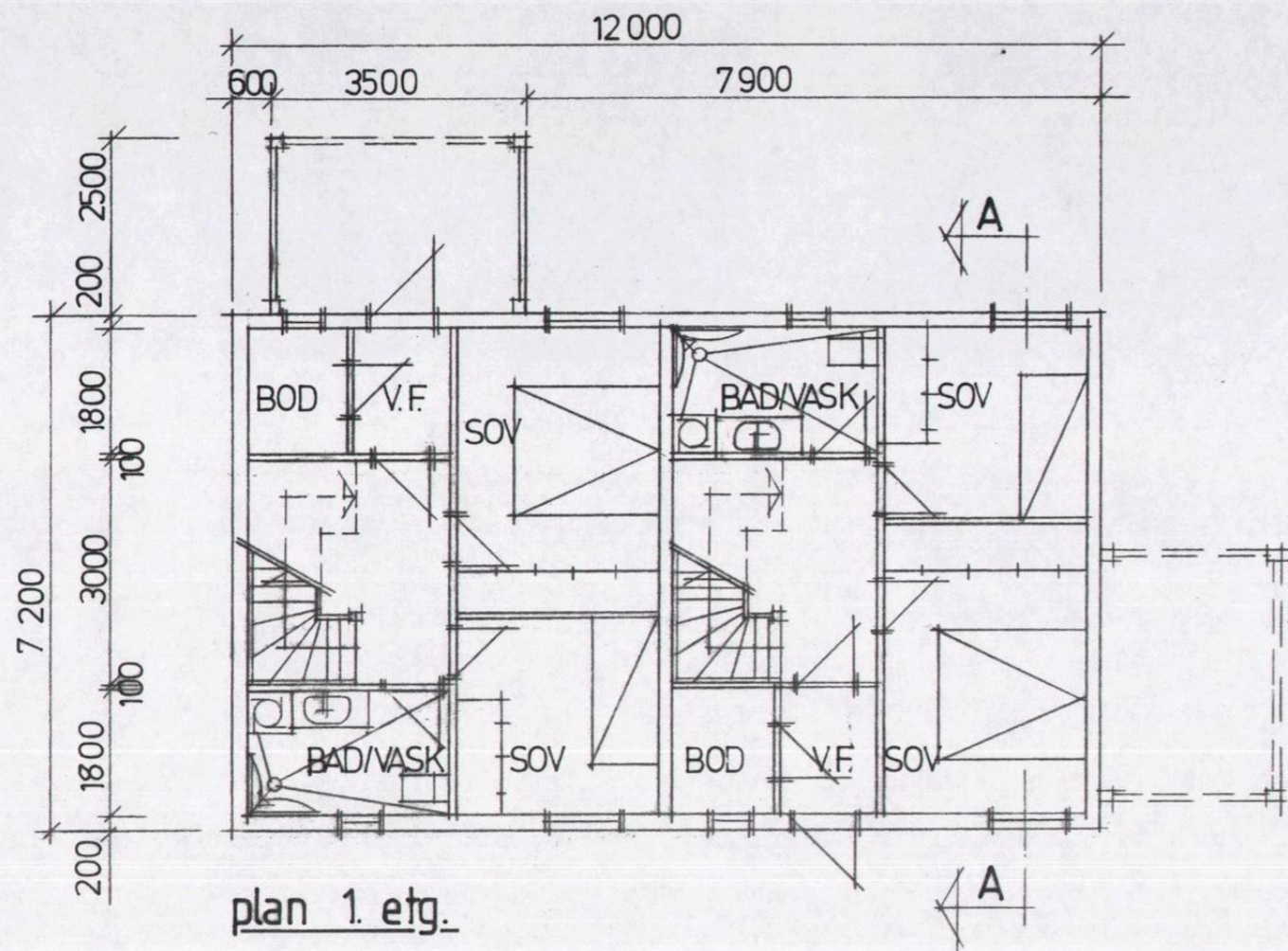
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

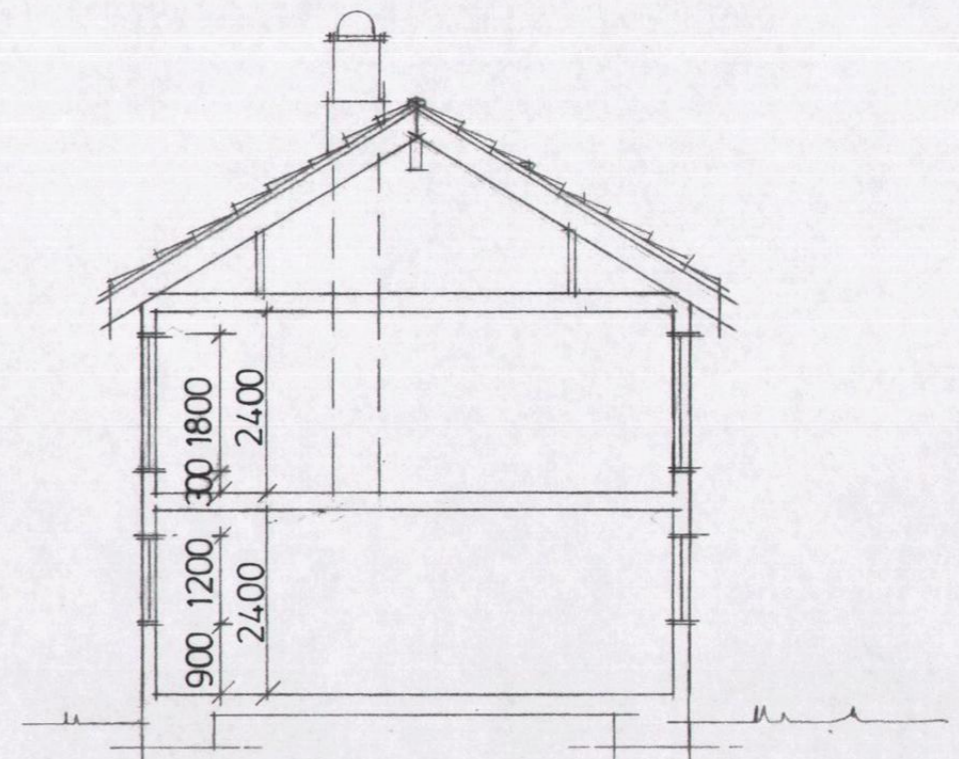
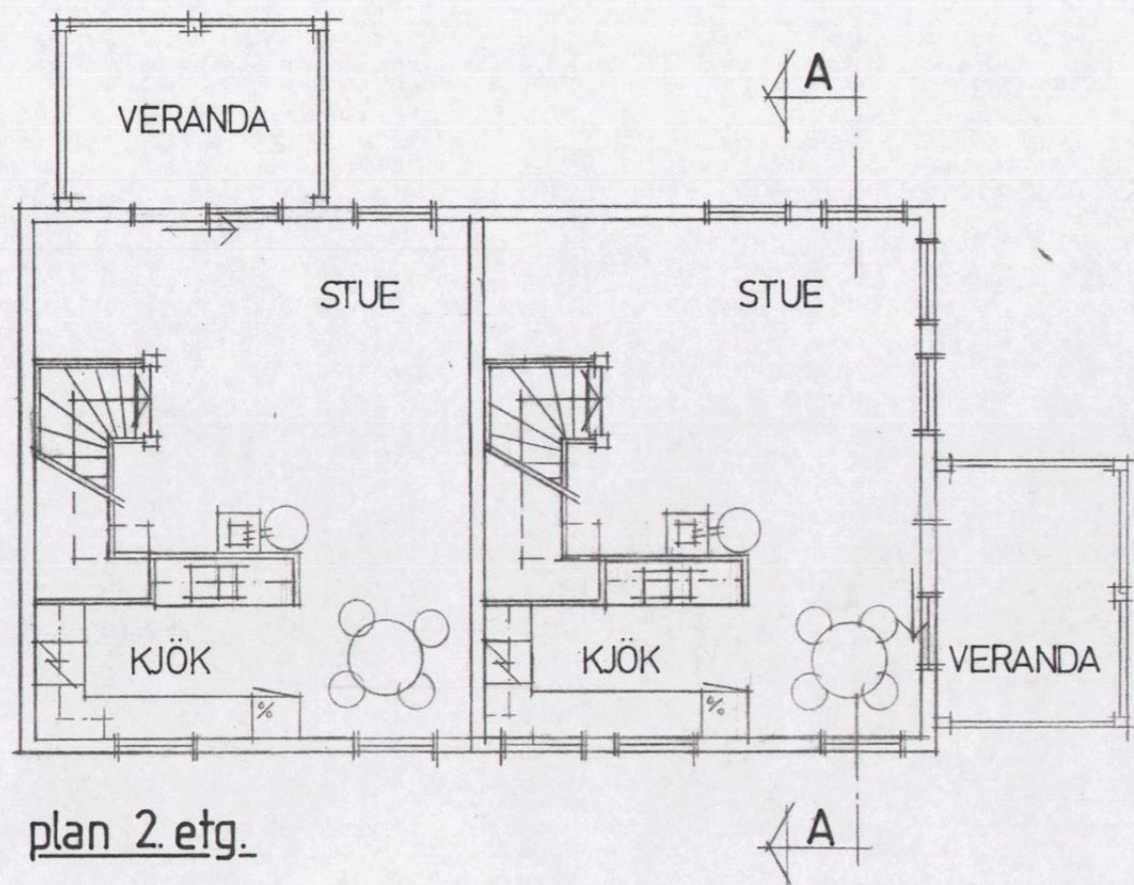


SNITT

KRABBESVINGEN 9 26.05.08
NY BOLIG SOM TILBYGG TIL EKSI ST.
SNITT 1:100



fasade mot vest



snitt A-A

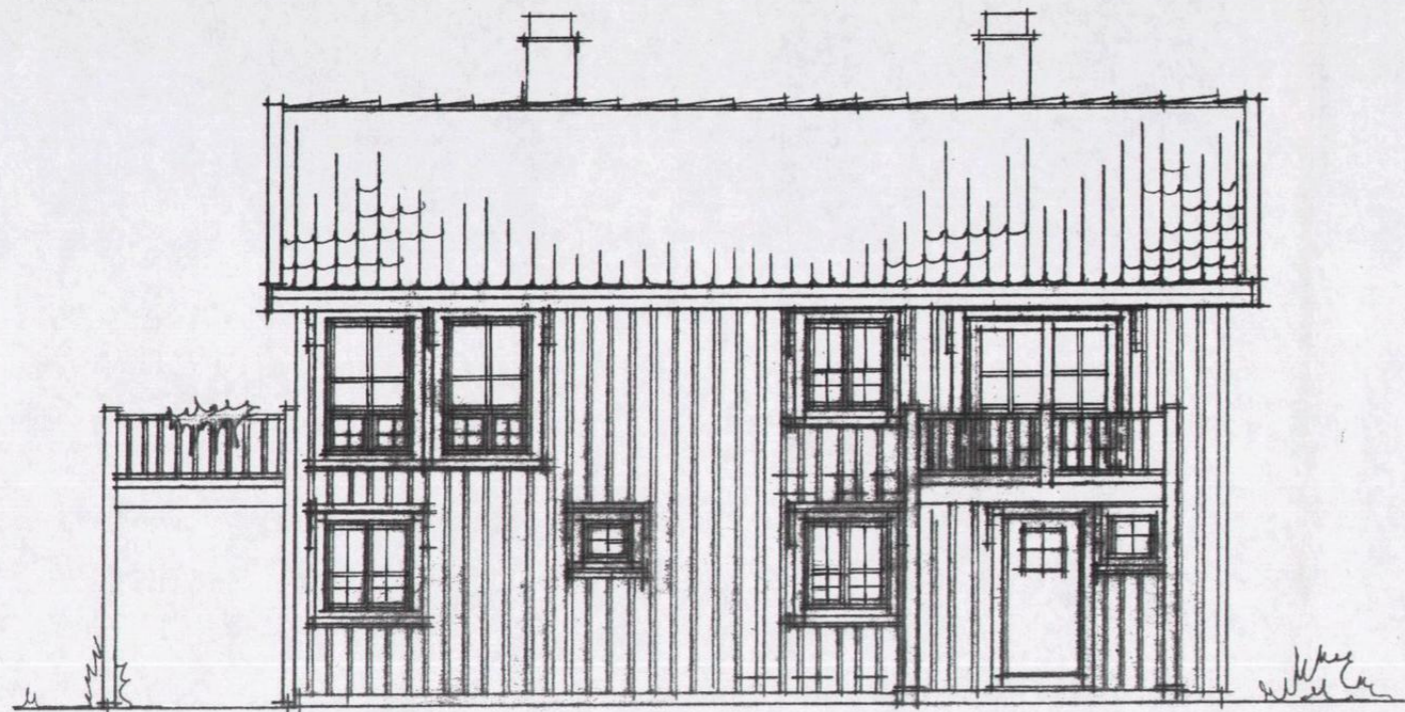
Krabbesvingen 9

4092/36

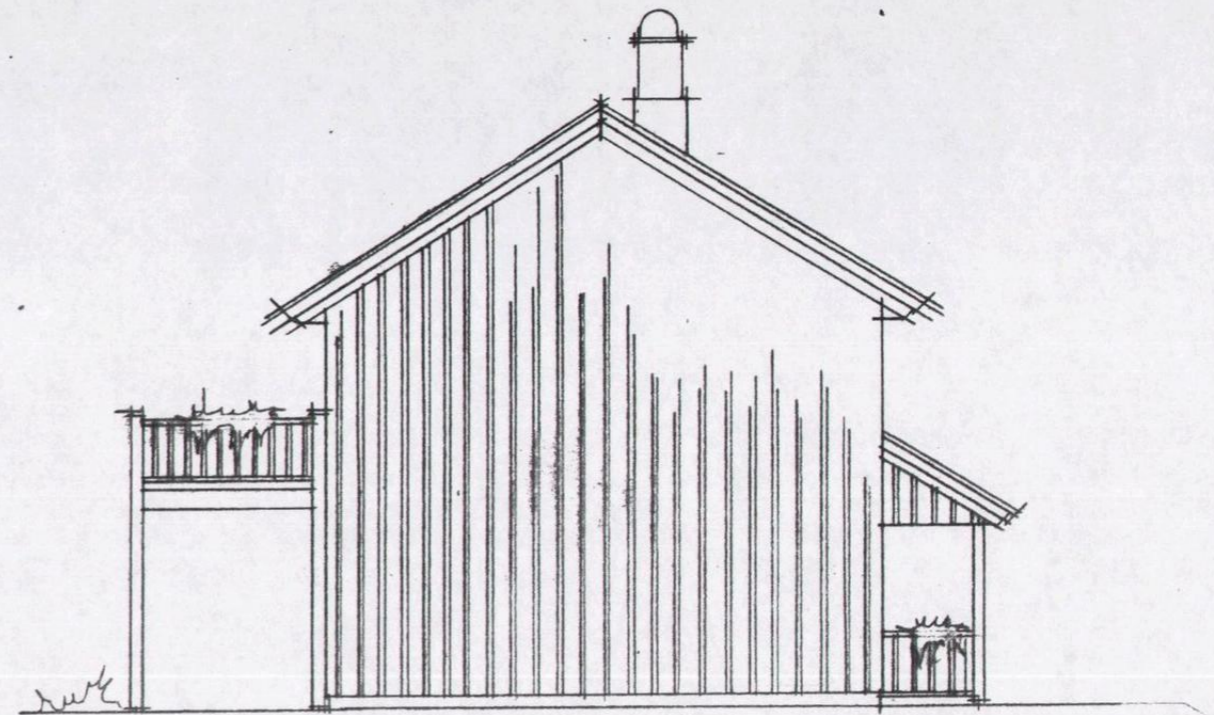
plan 1. og 2. etg. fasade og snitt

1:100

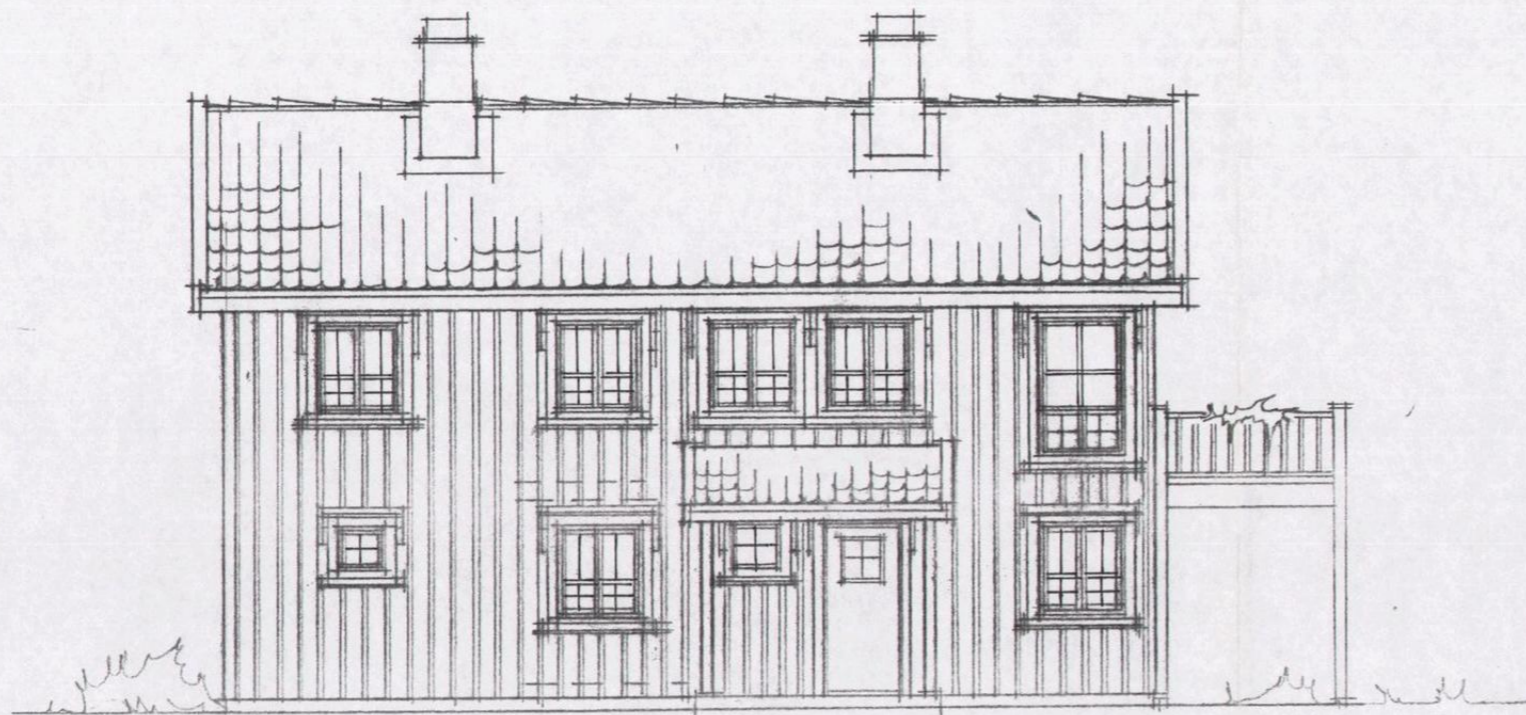
arkitekttegninger.no



fasade mot syd

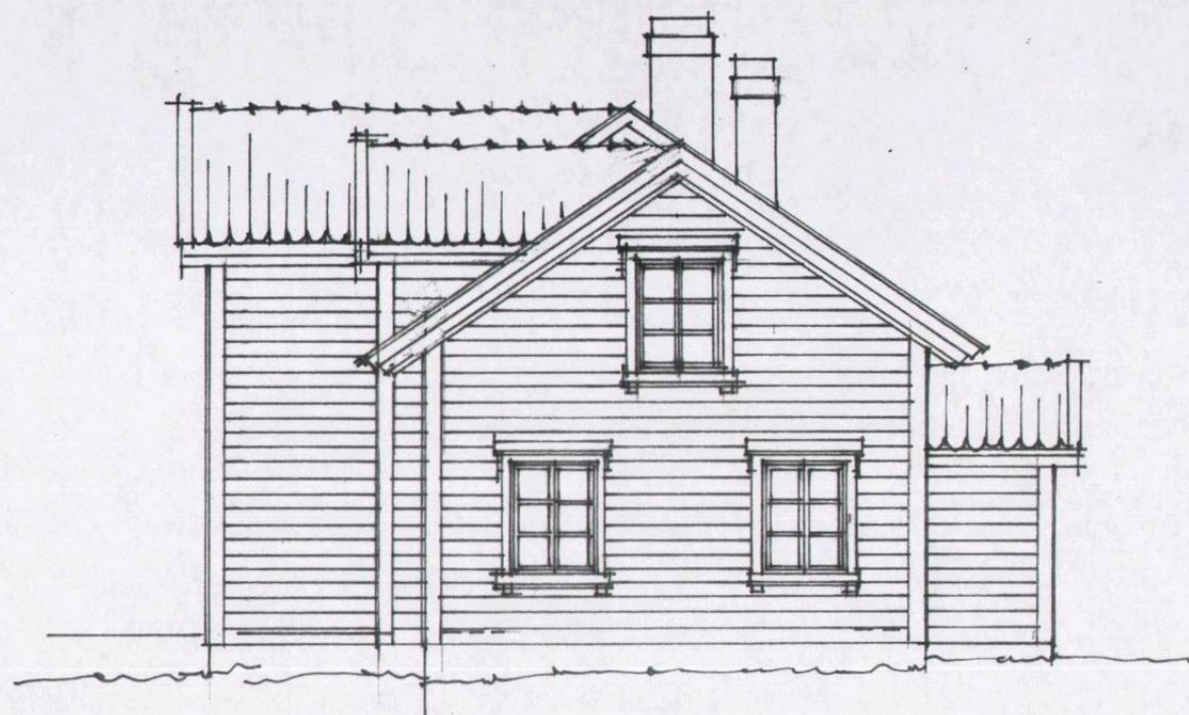


fasade mot öst



fasade mot nord

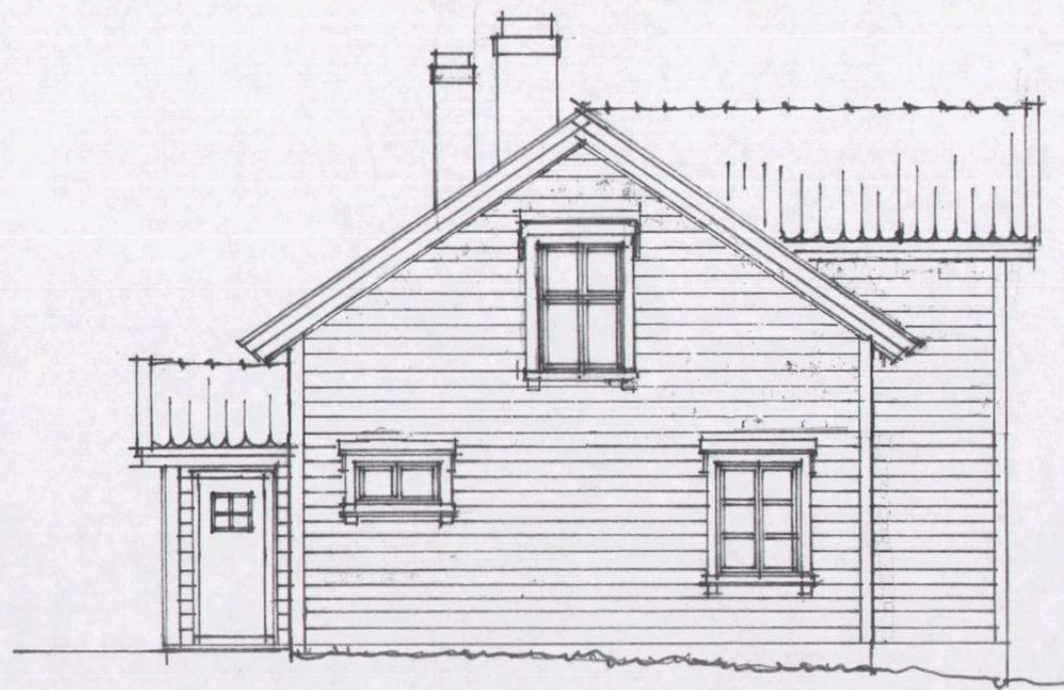
Krabbesvingen 9	4092/36	
fasader	1:100	
arkitekttegninger.no		



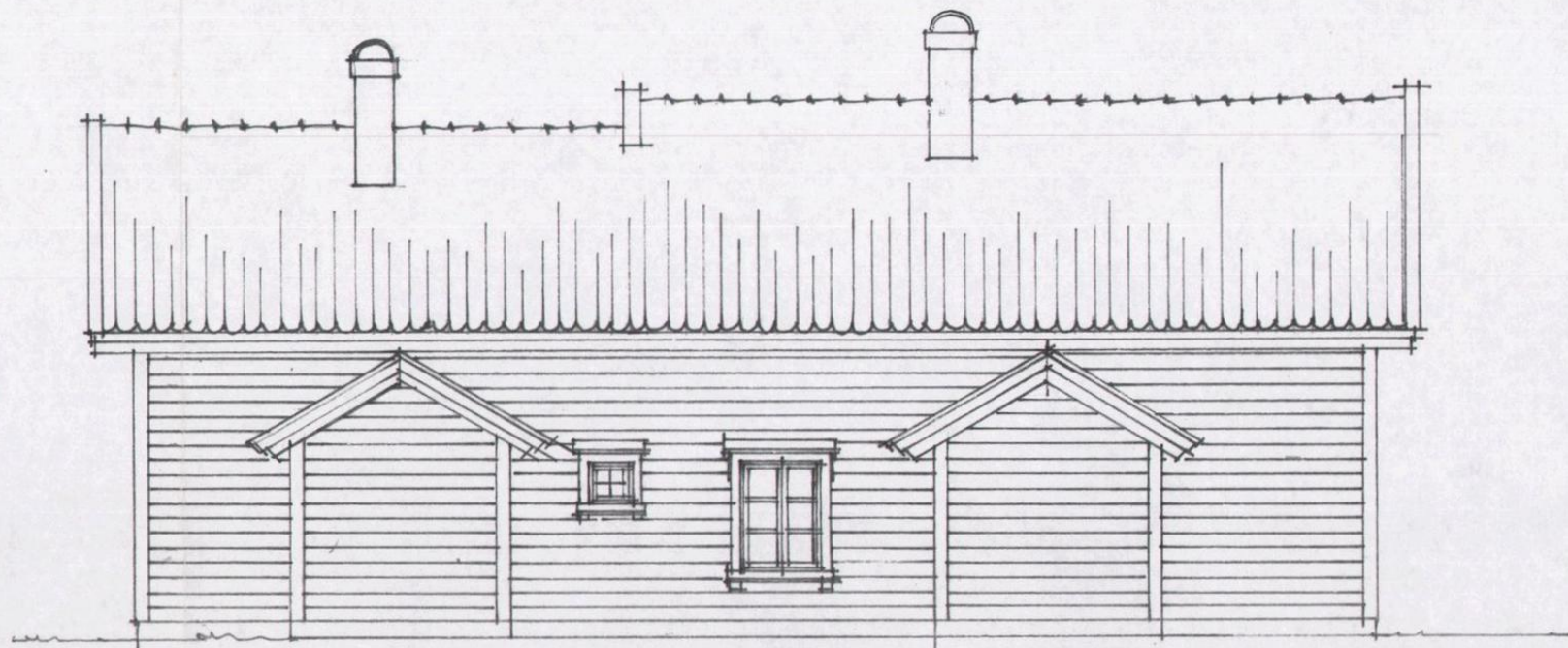
FASADE SYD TILBYGG



FASADE VEST TILBYGG

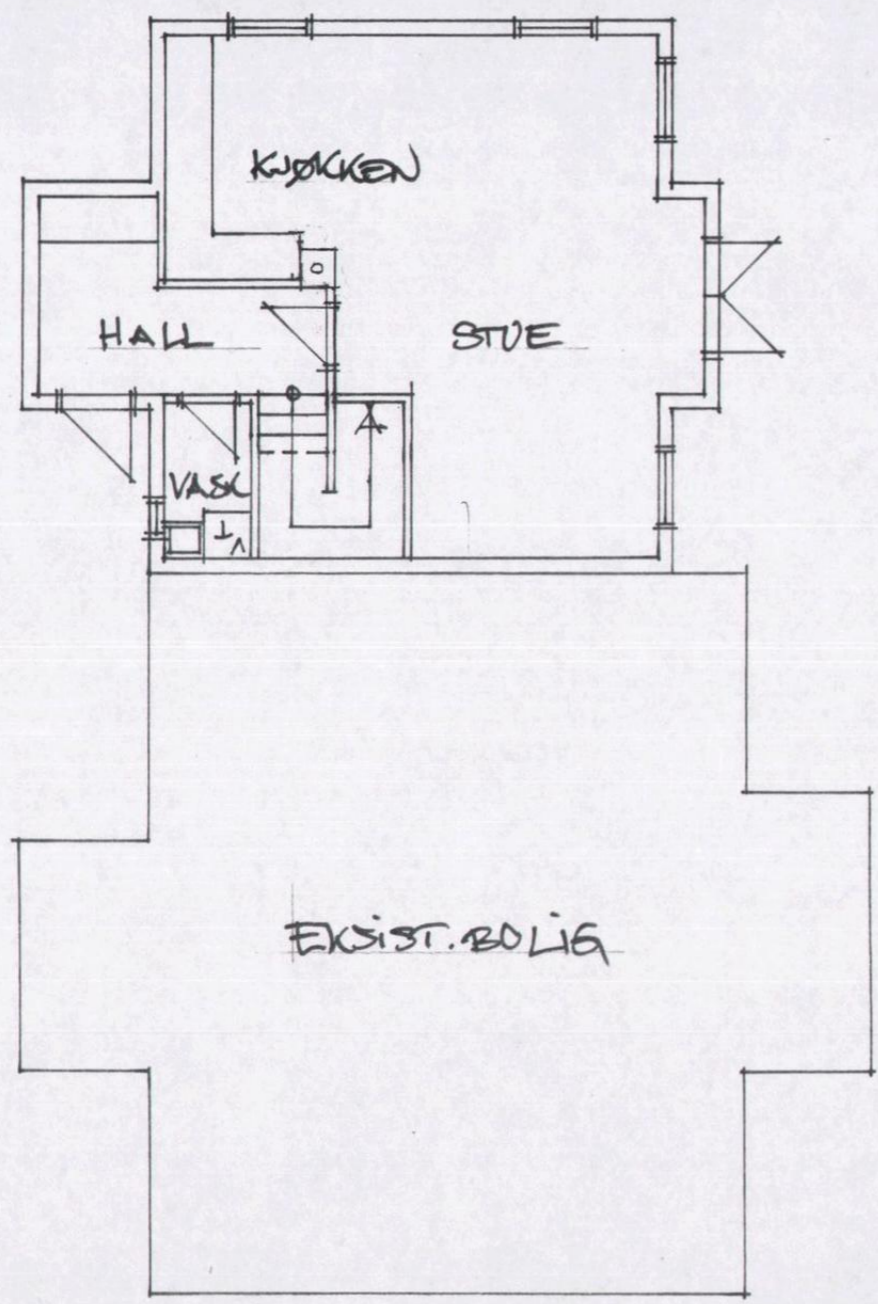


FASADE NORD

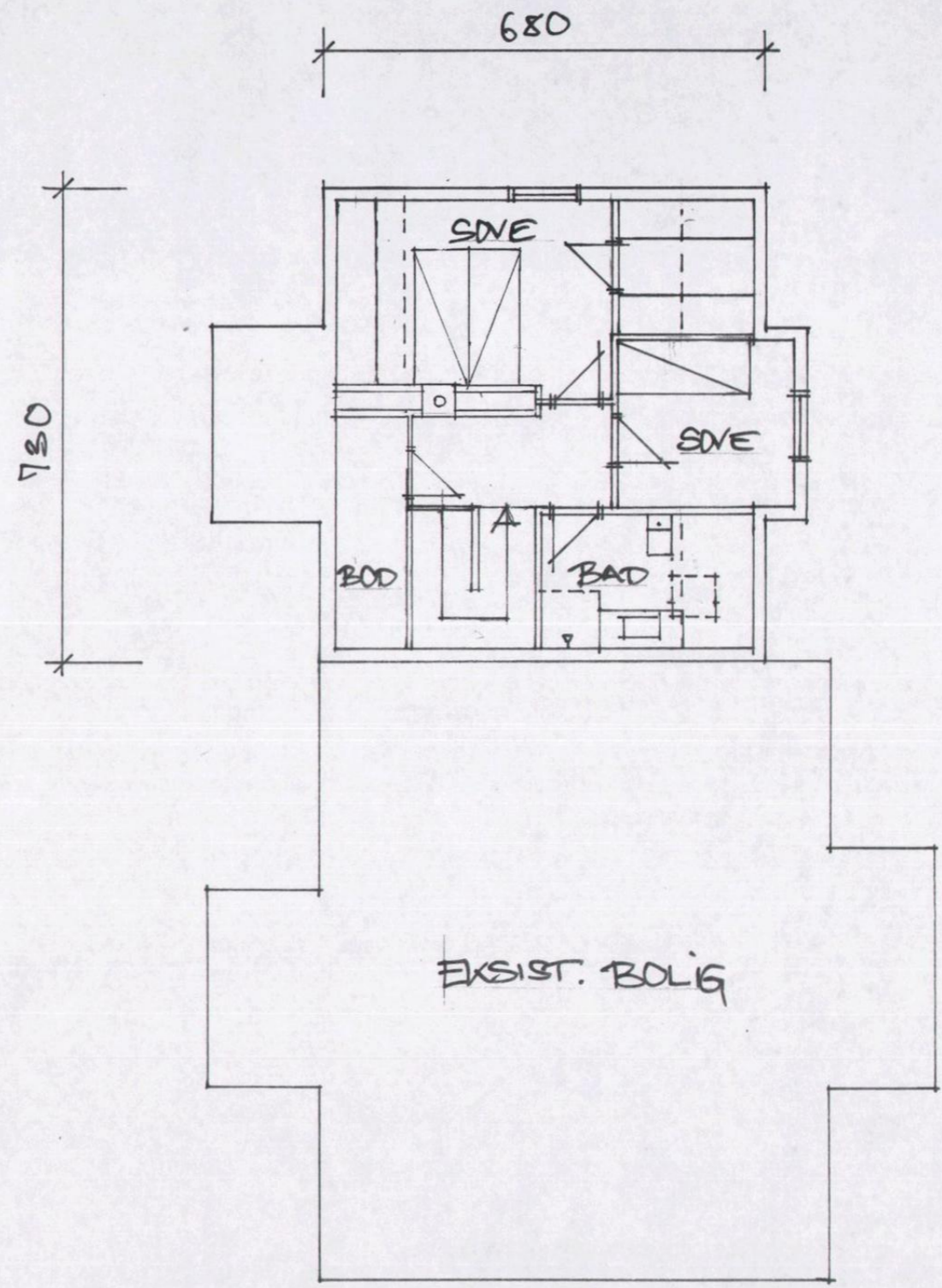


TILBYGG FASADE ØST.

KRABBESVINGEN 9 26.05.08
NY BOLIG SOM TILBYGG TIL EKSIKST.
FASADER 1:100

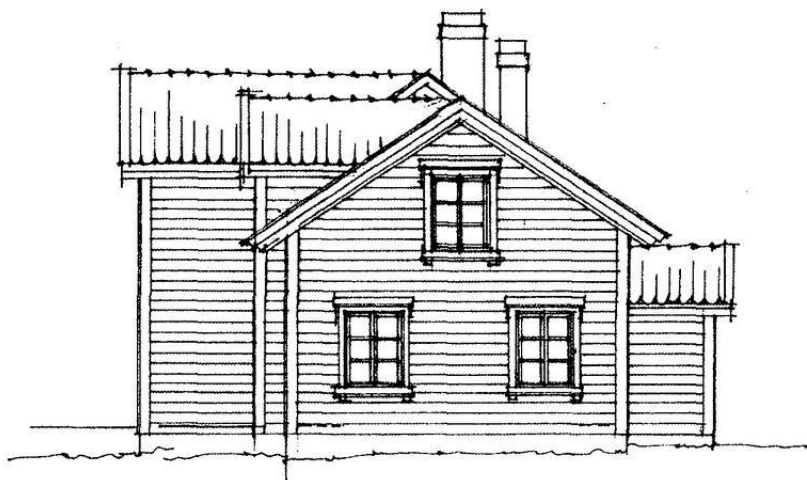


PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.

KRABBESVINGEN 9 26.05.08
 NY BOLIG SOM TILBYGG TIL EKSIST.
 PLAN 1:100



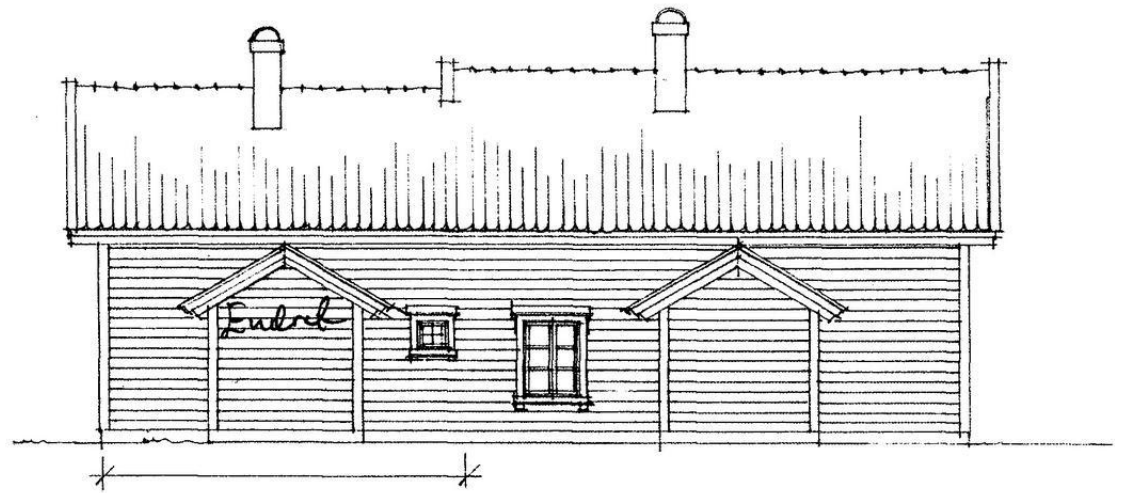
FASADE SYD TILBYGG



FASADE VEST TILBYGG



FASADE NORD

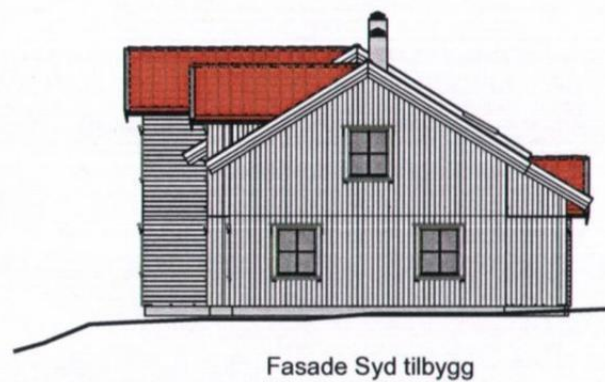
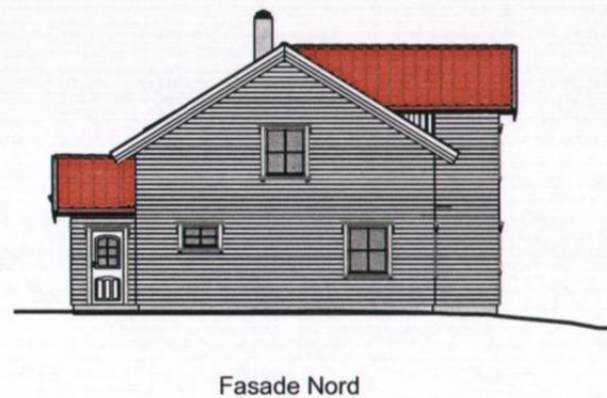



TILBYGG FASADE ØST

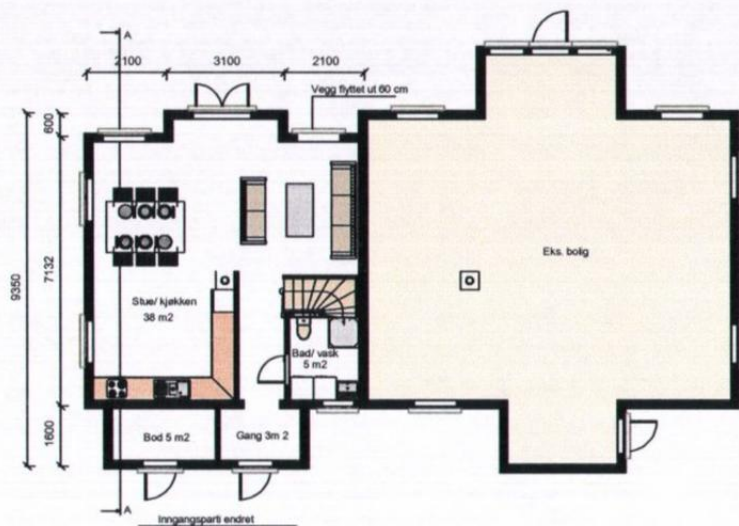
KRABBESVINGEN 9 26.05.08
NY BOLIG SOM TILBYGG TIL EKSIKST.
FASADER 1:100

IT
1

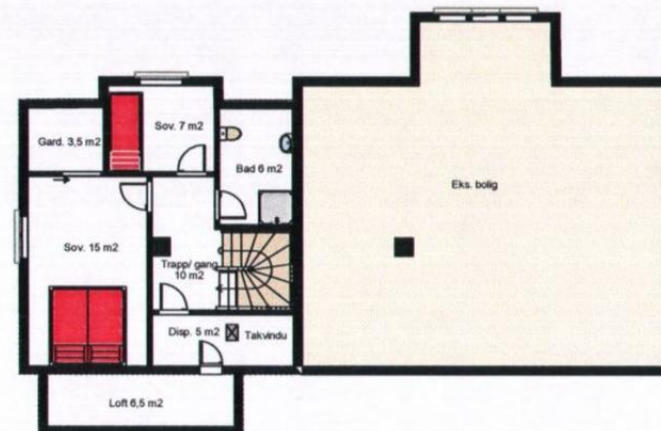
F-2



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
18.11.11	RTC		1:200		
Tiltakshaver: Lomme Eiendom AS Krabbesvingen 9 A, 3295 Helgeroa Gbnr.: 4092 / 36				Fasader "Som bygget"	
Henvisning:		Beregning:			



Plan 1 etg.



Plan 2 etg.



Snitt A

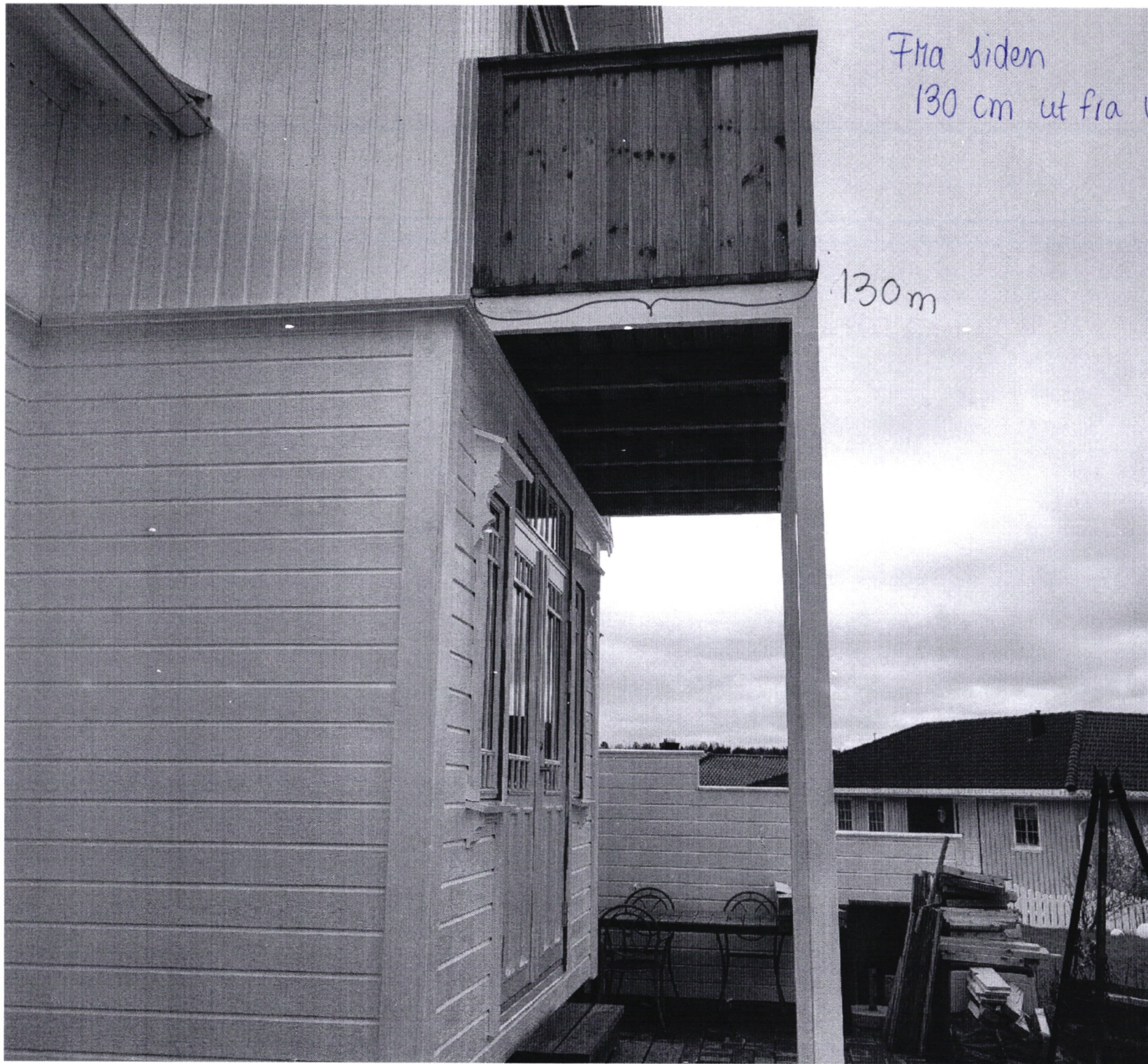
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	EVENTYRHUS LARVIK	
18.11.11	RTC		1:200	Erstatning for:	Erstattet av:
Tiltakshaver: Lomme Eiendom AS Adresse: Krabbesvingen 9 A, 3295 Helgeroa Gbnr.: 4092/ 36				Plantegninger/ snitt "Som bygget"	
Henvisning:		Beregning:			

Fox



Etter





Fra siden
130 cm ut fra vegg

130 m



Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	2
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	400102964	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162840045	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Krabbesvingen 9A, 3295 HELGEROA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	0	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etg.	Ved	ADURO	ADURO

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.08.2020	Tilsyn	27.08.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

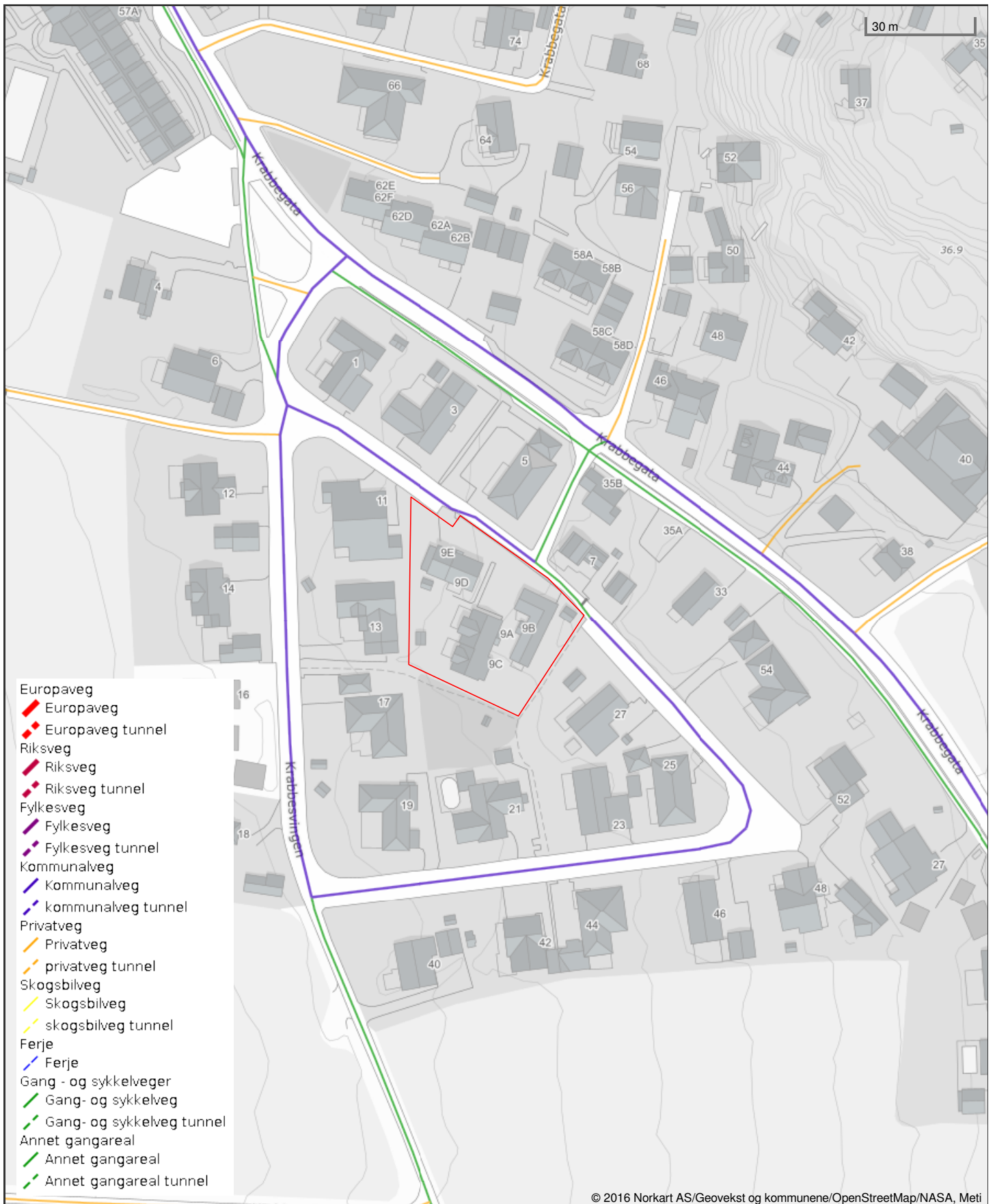
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 400102964

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



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4092/36//



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.



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 31.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Krabbesvingen 9A, 3295 HELGEROA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Ledningskart

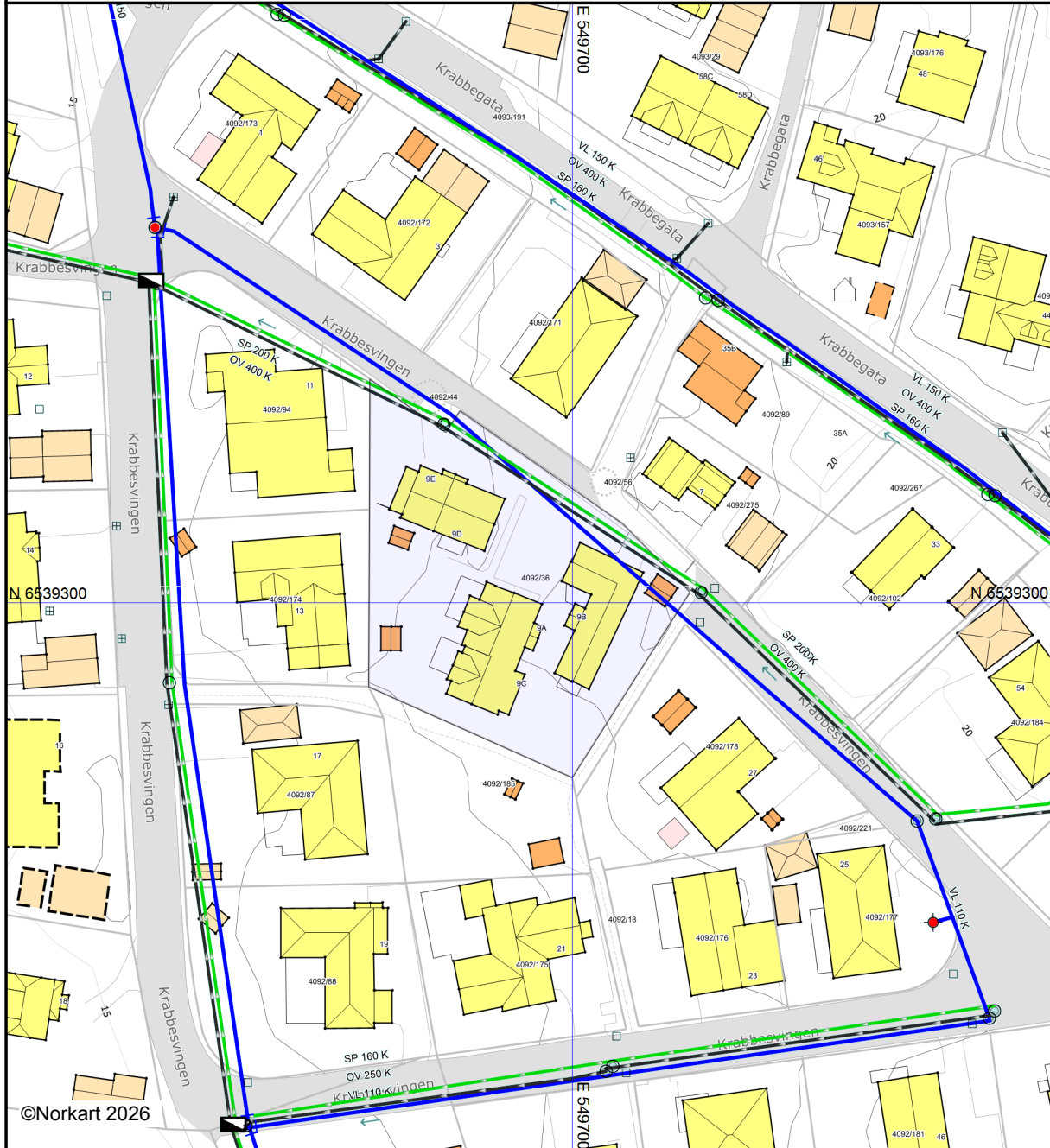
Eiendom: 4092/36/0/2
Adresse: Krabbesvingen 9A
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



©Norkart 2026

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

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4092/36//2



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

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 844,50 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6539307,98	Øst	549685,03	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6539287,18	549668,84	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	34,11		
2	6539314,31	549668,96	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	27,13		
3	6539334,26	549669,04	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	19,95		
4	6539326,14	549680,66	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,18		
5	6539329,44	549682,86	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,97		
6	6539312,16	549707,75	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,30		
7	6539301,66	549718,04	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,70		
8	6539298,23	549715,82	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,09		
9	6539273,27	549699,98	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,56		



Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 4092/36/0/2
Adresse: Krabbesvingen 9A
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktflate | |

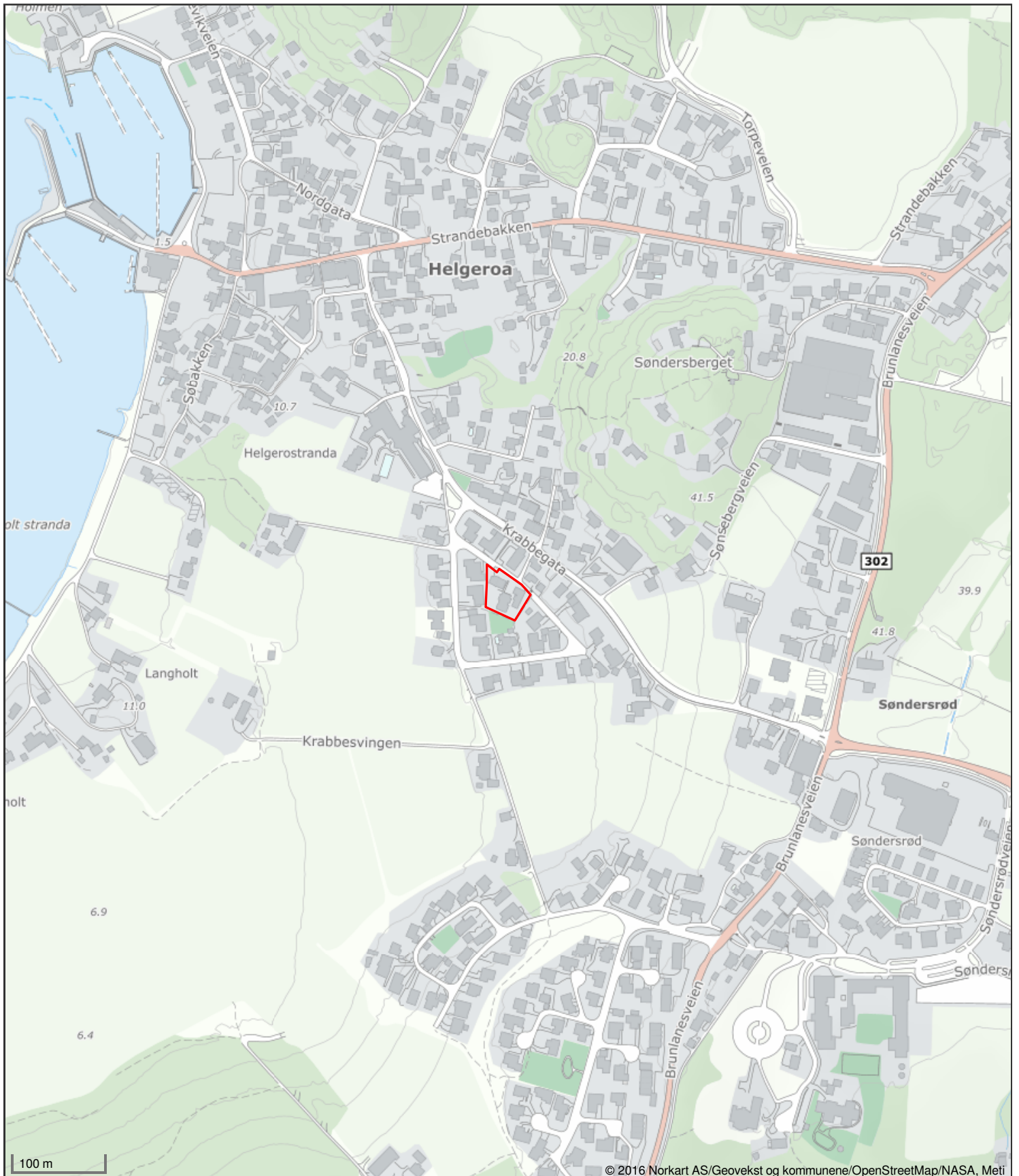


©Norkart 2026

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



Oversiktskart for eiendom 3909 - 4092/36//





Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 31.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Krabbesvingen 9A, 3295 HELGEROA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 654,40 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	2 855,64 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	17 376,48 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m ²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	754,41 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	695,45 kr
Forbruk Avløp>70m ²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	869,12 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	1 310,14 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	99,99 kr
Restavfall 140l felles	25%	1 stk	1636.25	1/5	0 %	327,25 kr	81,82 kr
Mat/plast/papp felles	25%	1 stk	2006.25	1/1	0 %	2 006,25 kr	501,56 kr
Restavfall 360, felles	25%	1 stk	4211.25	1/5	0 %	842,25 kr	210,56 kr
					Sum	18 092,20 kr	4 523,05 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Skyldige kommunale eiendomsgebyr

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse:	Krabbesvingen 9A, 3295 HELGEROA								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.		0,-
For termin:		
Kommentarer:		

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Krabbesvingen 9A, 3295 HELGEROA								

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	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 48 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 1 795 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 48 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 1 795 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1996.05.01
Navn	Helgeroa
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1606/1996.05.01_Bestemmelser_757.pdf
Delarealer	Delareal 23 m ² Formål Anlegg for lek Feltnavn FR18
	Delareal 39 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 15 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 1 767 m ² Formål Boliger Feltnavn B18

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



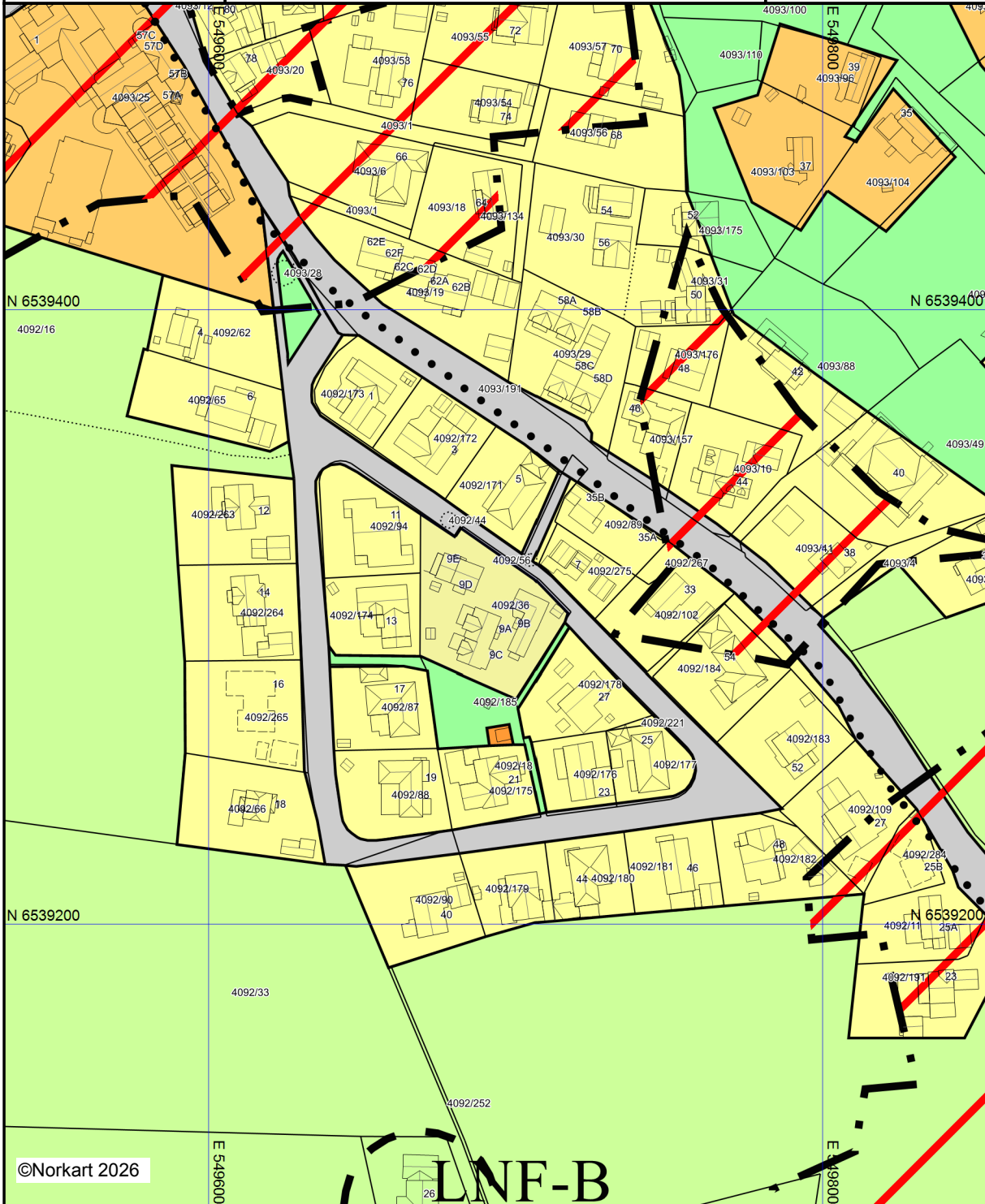
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4092/36/0/2
Adresse: Krabbesvingen 9A
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



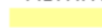


©Norkart 2026

LNF-B


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

Tegnforklaring

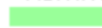
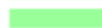
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Fritidsbebyggelse - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende

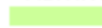
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende



Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Friområde - eksisterende


Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu

-  LNFR-areal - eksisterende



Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø


Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Faresone grense
-  Bestemmelsegrense














Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



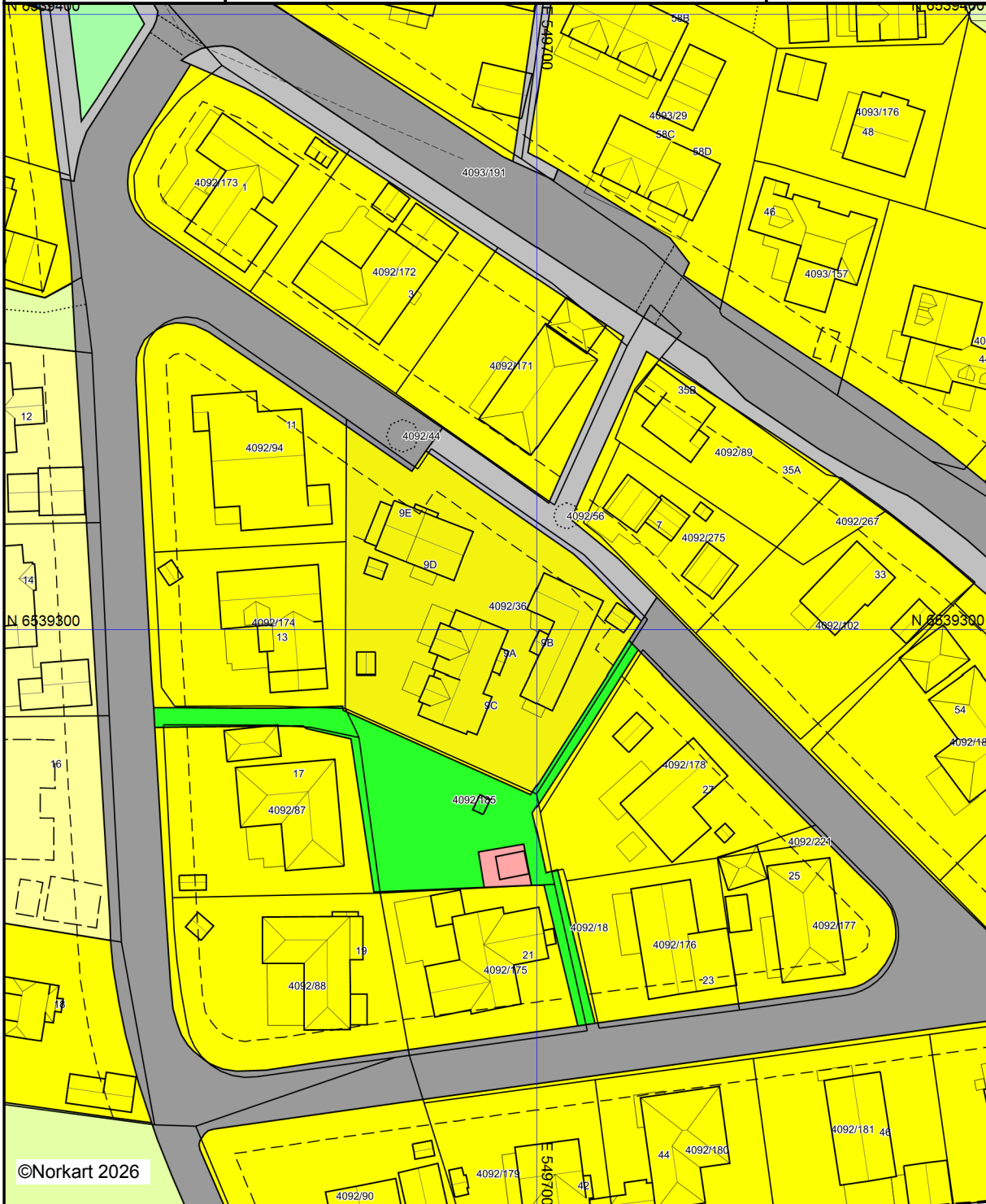
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4092/36/0/2
Adresse: Krabbesvingen 9A
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

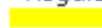
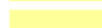




©Norkart 2026


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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Hotell med tilhørende anlegg

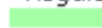

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk




Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §


-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekr
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200














-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift bredde

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4092/36/0/2
Adresse: Krabbesvingen 9A
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32




©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg


 Vegg frittstående

Bygninger


 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Grunnmur

 Bygningsavgrensning for tiltak

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HELGEROA

Dato: 28.02.94.
Dato for siste revisjon: 14.05.96.
Kommunestyrets godkjenning: 19.06.96.

Målsettingen med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er:

- 1 *Å bevare, gjenopprette og videreutvikle de antikvariske, kystkulturhistoriske, miljømessige og landskapsmessige samt arkitektoniske verdier innen området.*
- 2 *Å gi rammer for både vern og utvikling av ovenstående verdier.*
- 3 *Å hindre inngrep i det bestående som er i strid med kulturminnevernet.*
- 4 *Å legge til rette for videreutvikling av bolig og næringsliv og sikre gode rekreasjonsområder innenfor området.*
- 5 *Å bedre trafikkforholdene i planområdet.*

AVGRENSING OG REGULERINGSFORMÅL

§ 1

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

De ulike reguleringsformål og utnyttelsesgrader fremgår av plankartet.

Arealet innenfor området er regulert til:

- I BYGGEOMRÅDER
- II LANDBRUKSOMRÅDER
- III OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- IV FRIOMRÅDER
- V SPESIALOMRÅDER
- VI FELLESOMRÅDER

I BYGGEOMRÅDER.

§ 2 Nye boliger BN1 - BN 9

- 2.1 Før områdene BN 1 - BN 9 bygges ut skal det utarbeides en detaljert bebyggelsesplan for hvert område og som viser tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrensler, avkjørsler, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, eventuell felles parkering, interne gangveier, nærlekeplasser, beplantning m.v. og som blir å behandle etter Pbl. § 28-2.
- 2.2 Tillatt bebygd areal BYA = 35%.
Minste uteoppholdsareal UA = 150m² pr. leilighet.
- 2.3 I området kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer.
Maks. gesimshøyde 4.0 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Takvinkel tilpasses omkringliggende bebyggelse, dog ikke mindre enn 30 grader.

§ 3 Eksisterende boliger.

Eksisterende boliger er vist i planen med grovt omriss. Tilbygg, påbygg og nybygg som fortetting tillates der forholdene ligger til rette for det. Materialvalg, form og farger skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen. Ved eventuell fortetting av boligområdene mot RV 302 kreves det støydempende tiltak.

§ 4 Eksisterende hytter.

Innenfor områder avsatt til hytteformål tillates ikke oppført nye enheter. Eksisterende hytter, inklusiv uthus/boder, kan utvides inntil 80 m² (BRA). (Samlet for all bebyggelse)

§ 5 Hotell og apartementsanlegg.

Området er regulert til forretningsformål definert som hotell og apartementsanlegg. Varehus/kjøpesenter o.l. tillates ikke. Tillatt tomteutnyttelse må ikke overstige 75 %. Mønehøyden skal ikke overstige cote 24,5 m. Innenfor området skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal i bebyggelsen.

§ 6 Almennyttig område. (A 1)

Bygningen skal benyttes til almennyttig formål. (Bedehus) Tilbygg kan tillates dersom dette tilpasser seg eksisterende bebyggelse m.h.t. størrelse, form, materialvalg og farger. Det skal på egen eiendom anlegges parkeringsplass beregnet etter krav om 0,3 plasser pr. sitteplass i forsamlingslokalet.

II LANDBRUKSOMRÅDER.

§ 7 Landbruk.

- 7.1 Området skal nyttes til landbruk.
- 7.2 Det tillates ikke oppført bygninger innenfor området uten spesiell godkjenning av bygningsmyndighetene.

III TRAFIKKOMRÅDER

§ 8 Trafikk på land.

- 8.1 Terrengingrep i forbindelse med veianlegg og parkeringsplasser skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- 8.2 Gateløp og gangstier skal søkes bevart uendret.

§ 9 Detaljplan havneområde.

(gjelder også i spesialområde)

Kaianlegg og molo tillates utbygd som vist i planen. Utførelsen skal godkjennes av havne- og bygningsmyndighetene. Moloens overflate tillates ikke utført som steinfylling.

Før småbåthavnene utvides/utbygges skal det foreligge godkjent detaljplan for det regulerte trafikk- og småbåthavnområdet.

IV FRIOMRÅDER

§ 10 Friområder.

Friområdene skal nyttes til rekreasjon som turveger, bading og lek. Nødvendige bygg og anlegg for dette, som ikke er til hinder for denne bruk, kan oppføres etter godkjenning av bygningsmyndighetene.

Badeområdene skal markeres med bøyer. Båttrafikk og båttopplag i bøyer innenfor badeområdene er ikke tillatt, heller ikke båttopplag i friområder på land.

For hytte, gbnr. 4093/39 som inngår i friområdet for Buadalen tillates kun vanlig vedlikehold. Påbygg/tilbygg tillates ikke. (Hytta tillates flyttet til eiendommen gbnr. 4093/34.)

V SPESIALOMRÅDER.

§ 11 Bevaringsverdige bygninger.

11.1 Fellesbestemmelser.

Bebyggelsen skal beholde eller gis en eksteriørutforming som harmonerer med den opprinnelige bebyggelsen. Endringer og nye tiltak skal tilpasses strøkets karakter, volum, form, materialbruk, overflate, farge, detaljering og lignende.

Før områdene utbygges skal det utarbeides en detaljert bebyggelsesplan for hver område og som viser tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, garasje- og biloppstillingsplasser, eventuell felles parkering, interne gangveier, nærlekeplasser, beplantning m.v. - og som blir å behandle etter pbl's § 28-2.

Det skal utarbeides situasjonsplan for vedkommende eiendom. Det skal også medfølge fasadeoppriss av nabobygninger for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet.

I forbindelse med byggemelding skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering samt den terrengmessige behandling.

Alle byggesaker skal forelegges fylkeskultursjefen til uttalelse.

11.2 Bestående bebyggelse og uteanlegg.

Bestående bebyggelse skal bevares. Bygningsmyndighetene kan kreve at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade eller ved rehabilitering og istandsetting.

Ytterligere arker og takvinduer bør unngås, men bygningsmyndighetene kan tillate slike dersom de ikke strider mot bygningens verneverdi og er diskre utformet i forhold til omkringliggende eiendommer og arealer.

Veier, stier, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger etc. skal bevares eller kreves tilbakeført og kan ikke fjernes uten bygningsrådets godkjenning. Karakteristisk vegetasjon skal bevares.

Det kreves detaljplan for havneområdet, kfr. § 9.

11.3 Ombygging, tilbygg og påbygg.

Ombygging, tilbygg og påbygg kan skje under hensyntagen til bygningens eget særpreg. De løsninger som velges må være i harmoni med tradisjonell utforming.

For de fredete bygninger i område S18 må all vedlikehold/reparasjoner av bygningsmessig art forelegges fylkeskonservertoren til godkjenning.

11.4 Nybygg og erstatningsbygg.

Nybygg og erstatningsbygg tillates når bebyggelsen utformes, plasseres og tilpasses i harmoni med opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon - **med unntak av områdene S15 - S20. Innenfor disse områdene tillates ikke fortetting. Forøvrig gjelder fellesbestemmelsene ad. tilbygg, påbygg, vedlikehold ol.**

Tillatt bebygd areal BYA = 35 %
Minste uteoppholdsareal UA = 150 m² pr. leilighet.

I områdene kan det oppføres bolighus med 1 eller 2 etasjer. Maks. gesimshøyde er 4,0 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Takvinkel tilpasses omkringliggende bebyggelse, dog ikke mindre enn 30 grader. Garasje bør, dersom forholdene etter bygningsrådets skjønn, tilsier det, løses som frittliggende uthus eller sidebygning.

Parkeringsplass eller fellesgarasje for flere eiendommer kan tillates dersom det tas særlig hensyn til bygningsmiljø og verneverdi.

11.5 Bruk/bruksendring.

Bygningens bruk fremgår av plankartet. Bygningsmyndighetene kan tillate bruksendring til mindre håndverksvirksomhet og forretningsformål dersom dette ikke er til vesentlig sjenanse og ulempe for andre. I tråd med dette kan blandet bruk tillates hvor dette er naturlig.

Bygningsmyndighetene kan nekte etablering/bruk som er skjæmmende, til ulempe eller i strid med bebyggelsens karakter i de enkelte bygningsmiljøene.

11.6 Skilt/reklame.

(Denne bestemmelsen gjelder i hele planområdet.)

Ved oppsetting av reklameskilt over 0,5 m² må det søkes om samtykke i samsvar med pbl's § 107. Ved behandlingen av slike søknader gjelder de foreløpige retningslinjer ved praktisering av pbl's § 107.

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret/fjernet.

11.7 Fornminneområde.

Område regulert til fornminne, avmerket med rune R, er et automatisk fredet kulturminne i.h.h.t. Lov om kulturminner av 9.juni 1978, nr. 50 §§ 4, 6 og 8.

11.8 Parkering og båtopplag i havneområde.

Områdene kan nyttes til parkering og lagring av båter etter en godkjent detaljplan, jfr. § 9.
Ved vinterlagring skal båtene dekket med presenning i nøytrale farger. Etter bruk skal plassene ryddes.
Områdene skal skjermes med beplantning, trær, busker el.l.

11.9 Bevaringsverdige gangstier.

Munkegangen, Klaragangen og Åstaganen reguleres til bevaringsverdige gangstier, som skal opprettholdes og gjerdes inn mot de private eiendommene med tradisjonell gjerdetype av tre.
Gangstiene skal være åpne for almen ferdsel, og det er ikke tillatt med biloppstilling, lagring o.l.

11.10 Ubbeskjær reguleres til friområde med bevaring av bestående naust.

§ 12 Friluftsområde.

I friluftsområdet tillates ikke ny hyttebebyggelse. Det er heller ikke tillatt å gjøre fysiske inngrep i naturen som forringer området's landskapsmessige verdi.
Eksisterende vegetasjon skal bevares.

§ 13 Fellesområder.

Områdene er regulert til felles avkjørsler for bolig- og hytteeiendommer .

Larvik kommune, 01.07.96.



Torstein Kiil
leder resultatenheten
arealplan/byggesak/oppmåling

Krabbesvingen 9A

Nabolaget Helgeroa - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Krabbesvingen	2 min 🚶
Linje 206, 208	0.1 km
🚶 Larvik stasjon	17 min 🚶
Linje RE11, RX11	14.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	31 min 🚶

Skoler

Berg skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
203 elever, 13 klasser	0.8 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚶
304 elever, 22 klasser	11.9 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚶
209 elever, 10 klasser	13.5 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)	25 min 🚶
226 elever, 22 klasser	17.1 km
Thor Heyerdahl videregående skole	22 min 🚶
1620 elever	15.9 km
Sandefjord videregående skole	29 min 🚶
1880 elever	28.1 km

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Meny Helgeroa	9 min 🚶
--------------------------	---------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

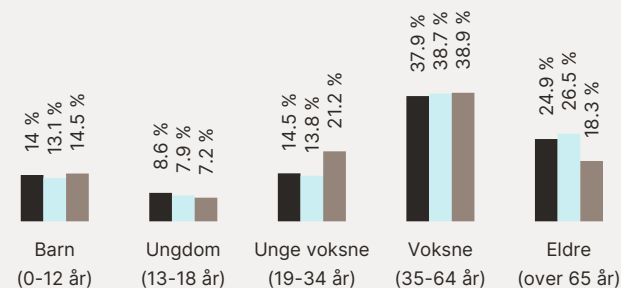


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helgeroa	1 367	626
Helgeroa/Nevlunghamn	2 047	959
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Helgeroa barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
71 barn	0.9 km
Torpeløkka barnehage (0-5 år)	14 min 🚶
45 barn	1.1 km
Vårtun barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
11 barn	3.3 km


Dagligvare


Meny Helgeroa	8 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.6 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

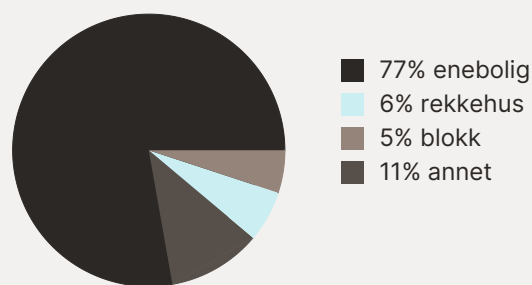
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

 Trafikk
Lite trafikk 82/100





Sport

-  Berg barneskole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Nesjarbanen Karlsro 11 min 
Ballspill, fotball 0.9 km
-  Family Sports Club Langestrand 15 min 
-  Mudo Stavern 16 min 

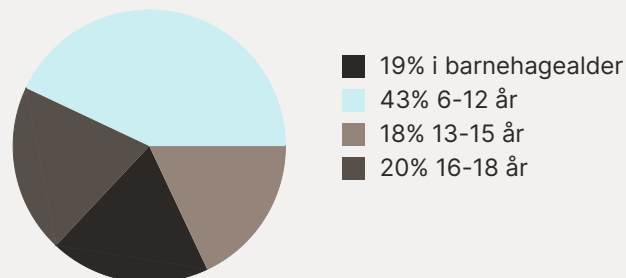
Boligmasse



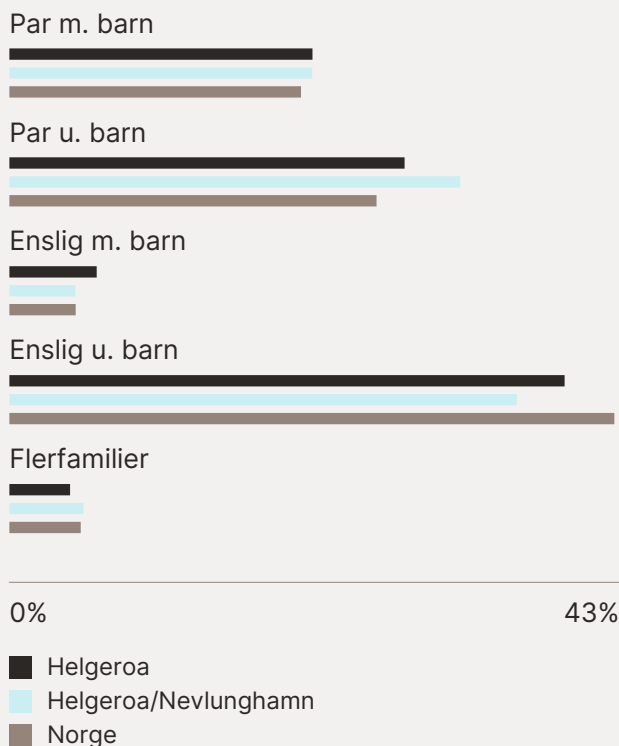
Varer/Tjenester

-  Fritzøe Brygge 16 min 
-  Vitusapotek Helgeroa 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

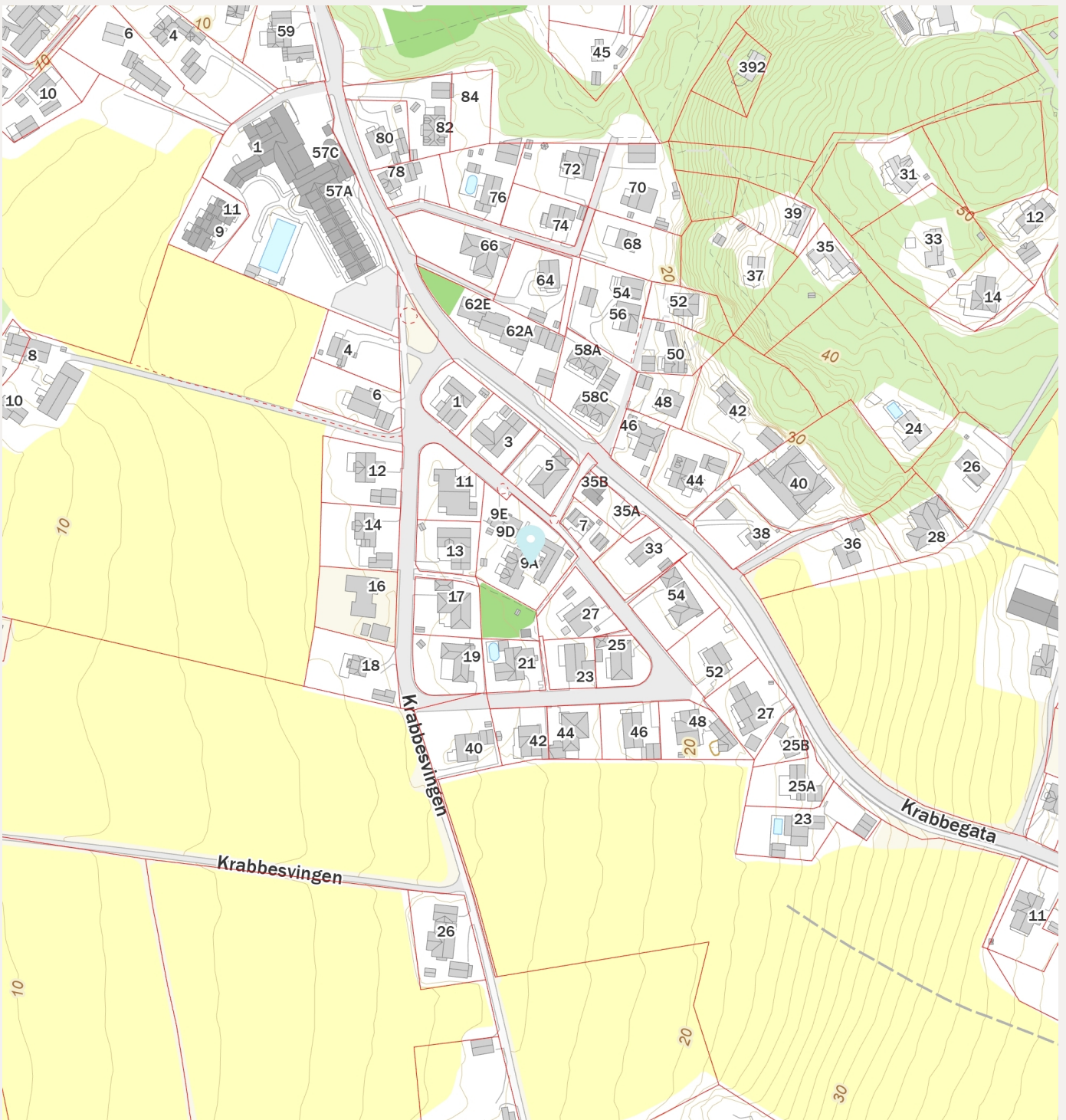


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.