

Krabbegata 58D, Helgeroa



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Krabbegata 58D	Tomannsbolig	2006	142 m ²	142 m ²	0 m ²
3295 HELGEROA					
Gnr: 4093 Bnr: 29	Garasje	2006	16 m ²	0 m ²	16 m ²

Befaring / Rapport

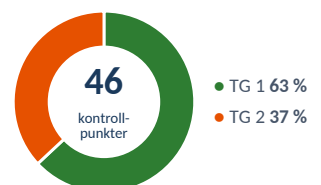
27. august 2026 / 1. september 2026

Tilstede

Selger og undertegnede

Rapportansvarlig

Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



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

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



Skann for digital rapport

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

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

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

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

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

Informasjon fra takstmannen

Ingen oppdragsspesifikk informasjon fra takstmannen er registrert.

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

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Om levetidsindikatorene

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

Slik leser du den

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

Verdier over 100 %

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

Kilder

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

Forbehold og ansvarsbegrensning

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

Sammendrag

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

Generelt

Halvparten av vertikaldelt tomannsbolig over to plan, beliggende i sentral del av Helgeroa. Bygget ble oppført i 2006 og har hatt samme eier i hele sin levetid. Etter oppfatningen ved undertegnades befaring bærer boligen begrenset slitasje, hensyntatt faktiske alder og dertil forventning om slitasjeavvik. Som i ethvert bygg av respektive alder vil et løpende vedlikeholdsbehov allikevel være nødvendig, men utover hva rapporten presenterer er det ikke avdekket bemerkelsesverdige avvik - sett i lys av tidspunktet boligen ble bygget og hva som den gang typisk er praktisert.

Spesielle betingelser	Befaringen ble utført etter en relativt tørr periode (8 mm nedbør fordelt på 8 nedbørsdøgn siste 30 dager). Fuktrelaterte forhold ved tak, drenering, rom under terreng og utvendige flater kan være mindre synlige under slike forhold. Fravær av observert fuktinntrengning er derfor ikke i seg selv bevis for at slik svakhet ikke finnes. Fuktmåling anbefales som kompenserende dokumentasjon der forholdene tilsier det.
Planløsning	Planløsningen i 1.etg består av entré, innebod, 2x soverom, gang, garderoberom, vaskerom og baderom. 2.etg har trappegang, dusjbad, innebod, stue og kjøkken. De innvendige overflatene er vurdert i tilgjengelige rom gjennom hele boligen, med gulv av parkett og fliser, samt vegger og himlinger av sparklet og malt gips. Overflatene er i original utførelse fra byggeår. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard, med slitasjegrad som samsvarer med alderen.
Byggemetode	Bygget er oppført etter tradisjonelle bygningstekniske metoder. Fundamentert uten kjeller på isolerte ringmurselementer, med yttervegger av ulik kledningstype mellom 1. og 2.etg, samt saltak med tilhørende beslag og takrenner — alt fra byggeår. Kledning og takstein ble vasket i 2026. Vinduer og utvendige dører er i hovedsak fra byggeår, og et mindre antall vinduer planlegges skiftet i forbindelse med salget. Ved gjennomgang av rapporten vil det for flere av kontrollpunktene tydeliggjøres at flere bygningsdeler har utgått forventet levetid. Takkonstruksjonen er tilgjengelig via loftsluke med nedfellbar stige i himling i 2.etg. Boligen har to utearealer med terrasse i 1.etg og balkong i 2.etg over. Terrassedekket ved inngangsparti i 1.etg er nyere og utført med Møre Royal terrassebord, mens balkonggulvene forøvrig er fra byggeår.
Kjøkken og våtrom	Kjøkken i boligens 1.etg med innredning fra byggeår. Forventet levetid er medgått, men innredningen fremstår gjennomgående i god stand, og det er ikke behov for renovering av teknisk hensyn pr nå. Boligen har tre våtrom, vaskerom og baderom i 1.etg, samt dusjbad i 2.etg. Selger opplyser at dusjen i 2.etg er svært begrenset brukt. Tross «pen bruke», er forventet levetid medgått for alle tre våtrommene, og oppgradering må påregnes. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.
Tekniske anlegg	Boligen er tilkoblet innvendige trykkvanns- og avløpsrør, varmtvannsbereder samt stikkledninger for vann og avløp fra byggeår. Anlegget er i original stand uten registrerte senere utskiftinger, og forventet levetid begynner å nærme seg medgått — påregn oppgradering på sikt. El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være fra byggeår, uten at det er kjent til større endringer i ettertid. Det foreligger samsvarserklæring fra Eltel Networks AS for montering av digital strømmåler i sikringsskapet. Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, samt vedfyring i frittstående, nyere ildsted i stue i 2.etg tilkoblet byggets pipestokk.
Sidebygninger	16 kvm stor garasjeplass i felles garasjerekke, oppført fra byggeår med støpt betongplate på mark, yttervegger av stenderverk og takverk av fagverktakstoler. Garasjeleddport med motor er montert. Begrenset innvendig lufting har gitt synlig svertesopp på finérplater i vegger og på undertaksplater i tak. Kledning og treverk er stedvis ført ned mot grunn, og fuktopptak vil oppstå over tid. Tiltak bør påregnes på sikt. Garasjen er ikke fullgodt vurdert i henhold til Avhendingsloven og NS3600.

Tiltak utført

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

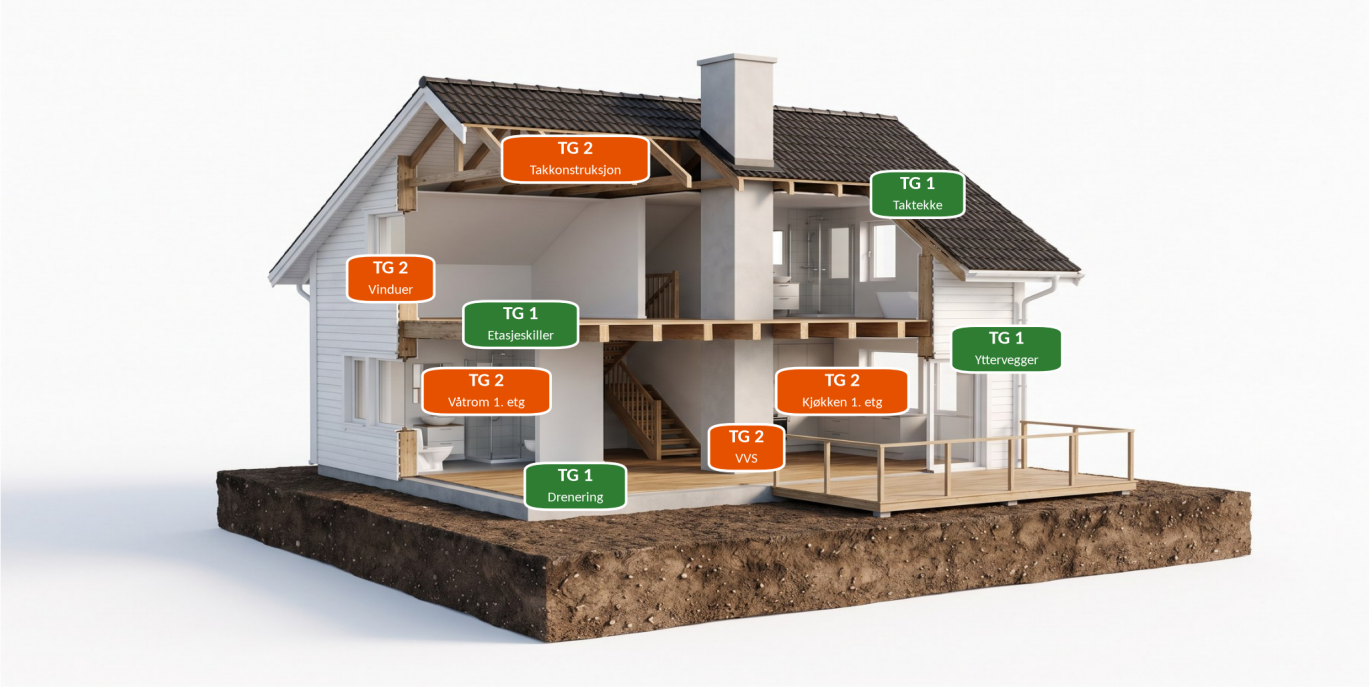
2021	● Skiftet duk på motorisert terrassemarkise på balkong
2023	● Lagt nytt terrassedekke ved inngangsparti
2026	● Vasket kledning og vasket takstein Det skal påminnes at bygget er ca 20 år gammelt, og at den statistisk forventede levetiden for flere bygningsdeler er medgått eller nærmer seg slutten. Det betyr ikke at disse bygningsdelene isolert sett er «defekte», men at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

TILSTANDSBILDE

Hovedvekt av mindre avvik.

17 × TG 2 29 × TG 1

46 punkter vurdert



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

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

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

Gnr 4093 / Bnr 29

Selgers egenerklæring	Framlagt
Godkjente bygningstegninger	Framlagt
Ferdigattest datert 2006-04-18, byggesak 04/05266	
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Framlagt
Avlest fra foto (samsvarserklæring): Elektrisk anlegg — Eltel Networks AS — 01.07	
Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Godkjent av selger via selgerportalen 01.09.2026.

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

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

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

142 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	71 m²	71 m²	—	—	36 m²	—
2. etasje	71 m²	71 m²	—	—	10 m²	—
Sum	142 m²	142 m²	—	—	46 m²	—

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Målereglene iht. NS 3940:2023
Oppgitt BRA: 144 m² · Målt BRA: 141 m² · Avvik: -2.6 m² (-1.8%)

1. etasje	m²	2. etasje	m²
Soverom 1	14 m²	Stue	39 m²
Soverom 2	14 m²	Kjøkken	14 m²
Vaskerom	3 m²	Dusjbad	7 m²
Baderom	11 m²	Trappegang	5 m²
Entrè	5 m²	Innebod	7 m²
Gang	13 m²		
Innebod	7 m²		
Garderobrom	3 m²		
Sidebygninger / uthus	m²		
Garasje	16 m²		

Sidebygninger

Garasje

16 m² · byggeår 2006

Garasjeplass i felles garasjerekke av samme alder som boligen. Støpt betongplate på mark, samt yttervegger av stenderverk og takverk av fagverktakstoler. Begrenset innvendig lufting av garasjen medfører synlig svertesopp på både finérplater på vegger, samt undertaksplater i tak. Kledning/treverk er stedvis ført måned mot grunn og fuktopptak vil oppstå over tid. Montert garasjeleddport med motor.

Rom uten rømningsvei (§ 2-21)

Det skal presiseres at boligen har postvinduer med midtstolpe hvor hvert åpningsfelt er 47cm bredt, ergo er ikke krav til rømningsvindu ivaretatt.

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

Fundament, grunnmur og drenering	s. 9	TG 1	Terrengforhold	s. 10	TG 2	Etasjeskillere	s. 12	TG 1
Yttervegger / fasade	s. 13	TG 1	Vinduer og dører	s. 14	TG 2	Takkonstruksjon/loft	s. 14	TG 2
Taktekke og beslag	s. 15	TG 1	Balkonger / terrasser	s. 16	TG 1	Våtrom - 2 rom	s. 17	TG 2
Kjøkken	s. 21	TG 2	Andre rom - overflater	s. 22	TG 1	Skadedyr	s. 23	TG 1
Ildsteder og skorsteiner	s. 23	TG 1	Ventilasjon	s. 23	TG 2	VVS	s. 24	TG 2

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

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

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	Bad 1.etg – Gulv: Fallet er ikke gjennomført i hele gulvflaten og oppfyller ikke kravet til fall mot sluk. Løsningen med to sluk gir likevel avrenning i praksis.		TG 2
Vedlikehold	Bad 1.etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Bakenforliggende konstruksjon er ikke undersøkt destruktivt, og overflatefuktsøk gir indikasjon, ikke konstruksjonsmåling. Rommets alder gir samtidig forhøyet risiko for fukt i tilliggende konstruksjoner.		TG 2
Vedlikehold	Bad 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt: Manglende oppkant ved dørterskel gir ikke den forutsatte høydeforskjellen fra topp slukrist til topp vanntett sjikt. Tettesjiktet er fra byggeår og nærmer seg forventet levetid.		TG 2
Vedlikehold	Bad 1.etg – Utstyr og innredning: Innredning og sanitærutstyr fra byggeåret har passert forventet levetid, og pakninger og festepunkter svekkes gradvis ved vedvarende fuktbelastning.		TG 2
Vedlikehold	Bad 1.etg – Vegger og himling: Flisoverflater og fuger fra byggeåret har nådd forventet levetid, og fugenes tetthet mot bakenforliggende sjikt svekkes gradvis ved vedvarende fuktbelastning.		TG 2
Vedlikehold	Vaskerom 1.etg – Gulv: Fall til sluk oppfyller ikke minstekravet på, og manglende oppkant ved dørterskel gir ingen barriere mot at vann føres ut av rommet.		TG 2
Vedlikehold	Vaskerom 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt: Manglende oppkant ved dørterskel gir utilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt. Tettesjiktets utførelse og tilstand for øvrig lar seg ikke fastslå uten at konstruksjonen åpnes.		TG 2
Vedlikehold	Vaskerom 1.etg – Vegger og himling: Malte plater i våtromsmiljø har begrenset motstand mot vedvarende fuktbelastning, og overflatebehandlingen svekkes gradvis av fuktveksling over tid.		TG 2
Vedlikehold	Kjøkken – Ventilasjon: Ventilator fra oppføringsåret med i stor grad medgått levetid gir gradvis redusert avtrekkskapasitet, samtidig som fettavsetning i vifte og kanal reduserer luftmengden ytterligere. Manglende komfyrvakt gir ingen automatisk utkobling ved tørrkoking.		TG 2
Vedlikehold	Vinduer og dører – Dører og terrassedører: Terrassedører fra byggeår er utsatt for direkte vær- og vindpåkjenning, og tetningslister og overflatebehandling degraderes gradvis av UV og fuktveksling.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	Vinduer og dører – Vinduer: Trekarmer og isolerglass fra oppføringsåret utsettes for UV-belastning og fuktveksling som over tid bryter ned overflatebehandling og kantforsegling (limfugen som holder isolerruta tett). Registrerte råteskader i fire vinduer er forenlig med lokal fuktbelastning der overflatebehandlingen er medgått.		TG 2
Vedlikehold	Takkonstruksjon/loft – Lufting av takverk: Uten luftespalte mellom isolasjon og undertak fjernes ikke fukt som transporteres opp i konstruksjonen, noe som avviker fra funksjonskravet til ventilerte takkonstruksjoner.		TG 2
Vedlikehold	Ventilasjon – Tilluft og luftskifte: Naturlig ventilasjon drives av temperaturforskjell og vindtrykk, og gir variabel og til tider utilstrekkelig luftmengde. Fuktproduksjon fra dusjing og matlaging fjernes da ikke raskt nok.		TG 2
Vedlikehold	VVS – Vannledninger: Manglende overgangsmuffer bryter kontinuiteten i varerørsystemet, slik at eventuelt lekkasjevann ikke ledes kontrollert frem til fordelerskapet. Fordelerskapet ligger lavere, i 1.		TG 2
Vedlikehold	VVS – Varmtvannsbereder/varmesentral: Berederens alder gir mer begrenset forventet restlevetid, og tilkobling via støpsel avviker fra vanlig utførelse for fast installert utstyr.		TG 2
Vedlikehold	VVS – Avløpsledninger: Kloakkluft i tilstøtende rom er forenlig med uttørket eller defekt vannlås, eller uttett tilslutning mellom avløpsrør og sluk. Avløpsanleggets innebygde deler kan ikke vurderes uten å åpne konstruksjonen.		TG 2
Vedlikehold	Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering: Terrengutformingen leder overflatevann inn mot grunnmuren i stedet for bort fra den. Under taktekke og beslag er det registrert avvik i bortledning av takvann, som kan forsterke vannbelastningen langs fundamentet.		TG 2

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

UTVENDIG

Fundament, grunnmur og drenering

TG 1

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.

Fundamentering uten kjeller, med isolerte ringmurselementer fra byggeår. Grunnforhold og drenerende løsning under bunnplate er ikke dokumentert med tegninger eller entreprenørbeskrivelse.

Fundament og grunnmur	Fundament utført med isolerte ringmurselementer med betongkjerne og innenforliggende støpt betongdekke. Kontrollert visuelt på tilgjengelige flater uten registrerte riss, sprekker eller skjevheter. Konstruksjonen har en alder på anslagsvis 20 år, og om lag en tredel av forventet levetid er medgått.
Fuktsikring og drenering	Bygget har ikke kjeller, og det er ikke etablert drenering eller fuktsikring i tradisjonell forstand. Rundt bygget registreres drenerende grusmasser, og tilsvarende masser forventes under bunnplaten. Utførelsen under terreng lar seg ikke verifisere uten graving. Kartdata viser at terrenget faller mot bygningen fra vest og sørvest. Levetid: 67 % • 20/30 år

Kvikkleirefare: Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

UTVENDIG

Terrengforhold

TG 2

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

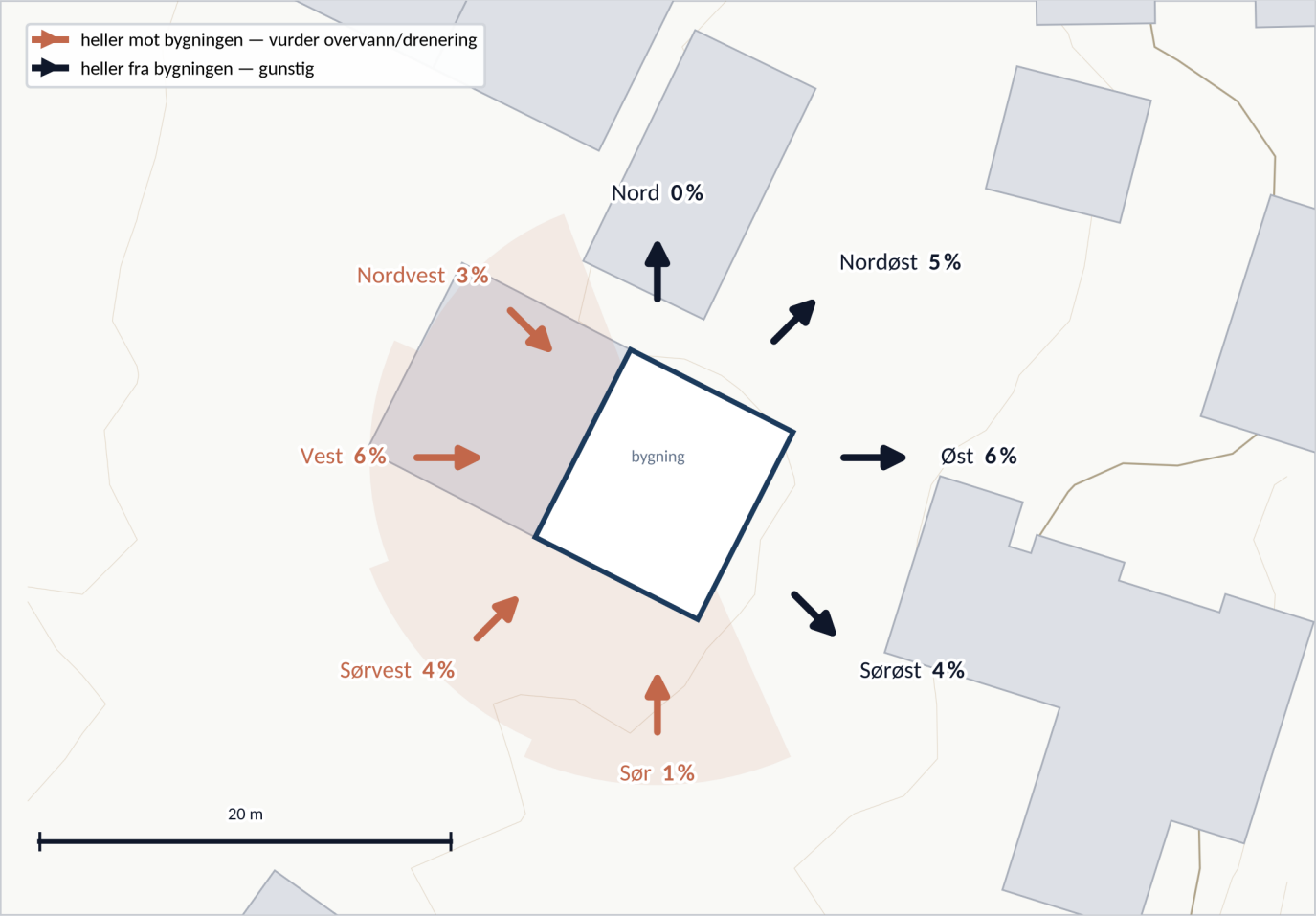
Terreng et rundt boligen er opparbeidet med naturlig fall mot grunnmuren enkelte steder. Terrengoverflaten består av gress- og grusarealer i tilknytning til bygningskroppen.

Utvendige trapper	—
TG 1	
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering	Noe fall mot fundament registreres langs husveggen. Drenerende grus er lagt inntil ringmurselementene. Kartverkets høydedata viser fall mot bygningen fra vest med 5,7 %, sørvest 4,3 % og nordvest 3,3 %. Årsak til forhøyet TG: Terrengutforming en leder overflatevann inn mot grunnmuren i stedet for bort fra den. Under taktekk e og beslag er det registrert avvik i bortledning av takvann, som kan forsterke vannbelastningen langs fundamentet. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra sørvest og vest og øst — overvann tilføres da tomt esiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet. Konsekvens: Vann kan samle seg mot grunnmuren og gi fukskader i tilstøtende konstruksjoner.

TOMT OG TERRENG

Terrengfall og overvann

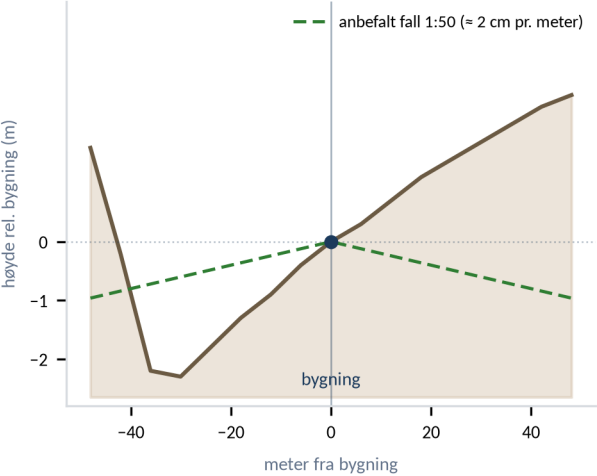
Terrenget faller mot bygningen fra sør, sørvest, vest, nordvest. Overvann fra disse retningene ledes mot grunnmuren og bør vurderes nærmere. Fra de øvrige 4 retningene er fallet bort fra bygningen.



Terrengfall — alle 8 retninger

Retning	Fall	Vurdering
Vest	5,7 %	markert fall, mot bygningen
Sørvest	4,3 %	merkbart fall, mot bygningen
Nordvest	3,3 %	merkbart fall, mot bygningen
Sør	0,6 %	svakt fall, mot bygningen
Øst	5,6 %	markert fall, fra bygningen
Nordøst	4,6 %	merkbart fall, fra bygningen
Sørøst	4,4 %	merkbart fall, fra bygningen
Nord	0,1 %	tilnærmet flatt, fra bygningen

Terrengprofil — bratteste fall (Vest)



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



Bilde 1

INNSENDIG

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.

Etasjeskilleren er trolig utført med trebjelkelag, mens gulv på grunn er trolig oppbygd som betongplate på mark, i tråd med vanlig byggemetode fra byggeår. Overflatene på gulvene er ikke nærmere spesifisert, men konstruksjonene fremstår som standard for periodens boligbygging.

Skjevhet og høydeforskjeller

TG 1

Etasjeskiller utført som tradisjonelt trebjelkelag. Gulvene fremstår stabile ved gangprøve, uten merkbar fjæring eller rystelser. Det er ikke registrert større skjevheter eller planavvik ved visuell kontroll av tilgjengelige flater.

Levetid: 25 % • 20/80 år

INNSENDIG

Innvendige trapper

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

Innvendig halvsvingt tretrapp med lakkerte trinn. Rekkverk med hvitmalt spiler og håndløper i lakkert tre, samt håndløper på motstående vegg. Trappen er fra opprinnelig byggeår.



Bilde 2

UTVENDIG

Fasade/yttervegger

TG 1

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 på tomannsboligen er fra byggeår, med ulik kledningstype mellom 1. og 2. etasje. Ingen dokumentasjon på tidligere overflatebehandling er fremlagt, utover at kledningen ble vasket i 2026.

Byggteknisk forskrift: Gjeldende isolasjonskrav for yttervegger (TEK10/17) er vesentlig strengere enn eldre forskrifter. Eldre boliger har typisk lavere isolasjonsstandard. Kravet («Energikrav til yttervegger (U≤0,22)») ble innført med TEK10 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Yttervegg – Konstruksjon

TG 1

Yttervegger oppført av isolert stenderverk. Konstruksjonen er ikke synlig bak kledningen og er vurdert visuelt utenfra. Det registreres ingen deformasjoner, skråriss eller skjevheter i fasadelivet. Isolasjonstykkelse er ikke verifisert, men antas å følge byggestandarden for oppføringsåret.

Levetid: 25 % • 20/80 år

Yttervegg – Kledning

TG 1

Utvendig kledning av stående lektepanel i 1.etg og liggende dobbelfalset trekledning med staff i 2.etg. Kledningen fremstår godt vedlikeholdt, og selve treverket har fortsatt god forventet restlevetid. Overflatebehandlingen har derimot en alder som gjør at det vil være behov for ny behandling i løpet av de kommende år. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. Kledningen opplyses vasket i 2026. Overflatebehandling har begrenset varighet og brytes gradvis ned av sol og slagregn. Når filmen tynnes ut, mister endeved og skjøter beskyttelsen mot vannopptak først. Uten ny overflatebehandling kan treverket begynne å suge vann, særlig i skjøter og bordender. Over tid kan dette gi oppsprekking og begynnende råte i kledningen, og på sikt fuktbelastning i alderforliggende konstruksjon.

Levetid: 80 % • 20/25 år

INNVEDIG

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og utvendige dører er hovedsakelig fra byggeår, med planlagt utskifting av et mindre antall vinduer i forbindelse med salget. Ingen dokumentasjon på tidligere vedlikehold eller behandling er fremlagt.

Vinduer

TG 2

Vinduer fra oppføringsåret med isolerglass i trekarmer. Funksjonsprøving av åpningsbare vinduer viser tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon, og rammeverket fremstår hele. Fire vinduer med råteskader opplyses å skulle skiftes av snekker før overtakelse. Øvrige vinduer er fra oppføringsåret med en alder på cirka 20 år, og over halvparten av forventet levetid for isolerglass er medgått.

Årsak til forhøyet TG: Trekarmer og isolerglass fra oppføringsåret utsettes for UV-belastning og fuktveksling som over tid bryter ned overflatebehandling og kantforsegling (limfugen som holder isolerruta tett). Registrerte råteskader i fire vinduer er forenlig med lokal fuktbelastning der overflatebehandlingen er medgått.

Konsekvens: De gjenværende vinduene fra oppføringsåret har begrenset restlevetid, og punktering av ruter med dugg mellom glassene må påregnes i årene fremover. Fukt som får stå i karmvirket kan spre seg videre inn i veggkonstruksjonen bak vinduet.

Tiltak: Vinduene med råteskader må påregnes skiftet. Øvrige vinduer fra oppføringsåret må påregnes vedlikeholdt med ny overflatebehandling ved neste vedlikehold, med utskifting innen få år.

Levetid: 57 % • 20/35 år

Dører og terrassedører

TG 2

Enkeltfløyet terrassedør på soverom i 1.etg og tilsvarende terrassedør i stue i 2.etg, begge fra byggeår. Dørene lar seg åpne og lukke uten treghet og fremstår i normal stand. over halvparten av levetiden er brukt opp med en alder på anslagsvis 20 år.

Årsak til forhøyet TG: Terrassedører fra byggeår er utsatt for direkte vær- og vindpåkjenning, og tetningslister og overflatebehandling degraderes gradvis av UV og fuktveksling.

Konsekvens: Trekk langs tetningslister og økt varmetap må påregnes etter hvert som listene hardner. Fukt som trenger inn ved terskel og karm kan over tid gi råte i dørkarmen og videre inn i tilstøtende trekonstruksjon.

Tiltak: Tetningslister må påregnes skiftet ved neste vedlikehold. Utskifting av dørene må påregnes innen få år.

Levetid: 67 % • 20/30 år

INNVEDIG

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.

Takkonstruksjonen er tilgjengelig via loftsluke med nedfellbar stige i himling i 2.etg.

Konstruksjon

TG 1

Takkonstruksjon av fagverkstakstoler i konstruksjonsvirke med mønedrager av limtre. Drageren har opplegg på gavelvegg og er understøttet med søyle inn mot brannvegg mot nabo. Konstruksjonen er isolert med mineralull både i horisontalsjiktet mot himling i 2.etg og i skråhimling, og undertaket antas utført i rupanel over isolasjonssjiktet. Besiktiget via loftsluke med nedfellbar stige, og synlige deler av takstoler og treverk fremstår tørre uten registrerte fuktmerker, råte eller insektaktivitet. Med rundt 20 års alder er om lag halvparten av forventet levetid igjen.

Levetid: 40 % • 20/50 år

Lufting av takverk

TG 2

Isolasjonen er ført både i horisontalsjikt og skråhimling, og loftet fremstår som en tett konstruksjon uten luftespalter ved takutstikk. Det er ikke registrert fuktmerker på tilgjengelige flater, men kondens kan forekomme uten å bli avdekket ved visuell befarig. Vurderingen er basert på manglende luftespalter, ikke på påvist fuktskade.

Årsak til forhøyet TG: Uten luftespalte mellom isolasjon og undertak fjernes ikke fukt som transporteres opp i konstruksjonen, noe som avviker fra funksjonskravet til ventilerte takkonstruksjoner.

Konsekvens: Fuktig luft kan kondensere mot undersiden av undertaket i kalde perioder og over tid gi svertesopp og fuktnedbryting i treverket samt redusert isolasjonsevne.



Bilde 3



Bilde 4

UTVENDIG

Taktekke og beslag

TG 1

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

Saltak med tilhørende beslag og takrenner fra opprinnelig byggeår, med unntak av taksteinen som er vasket i 2026. Taket er kun vurdert fra terrengnivå og balkong i 2.etg, ikke fra takflaten. Dokumentasjon på tidligere tilsyn eller vedlikehold er ikke fremlagt.

Byggteknisk forskrift: Gjeldende isolasjonskrav for tak ble skjerpet med TEK10. Eldre tak har typisk tynnere isolasjon og høyere varmetap. Kravet («Energikrav til tak (U≤0,18)») ble innført med TEK10 og gjaldt ikke ved oppføringen.

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

67 % • 20/30 år

Takteking/belegg

TG 1

Saltak tekket med profilert betongtakstein. Tekkingen fremstår hel og jevn uten synlige sprekker eller forskyvninger. Taksteinen opplyses vasket i 2026. Vurdert fra terrengnivå og fra balkong i 2.etg, ikke fra takflaten, slik at detaljer i tekkingen ikke er fullt ut kontrollert.

Beslag og gjennomføringer

TG 1

Beslag og gjennomføringer antas fra opprinnelig byggeår. Kontrollert fra terrengnivå og balkong uten synlige avvik ved overganger og gjennomføringer.

Nedløp og takrenner

TG 1

Takrenner og nedløp av plastisert stål. Rennene fremstår hele og korrekt innfestet uten deformasjoner. Alderen tilsvarer om lag to tredjedeler av forventet levetid, og normal aldersslitasje må påregnes videre.

Takstiger og snøfangere (HMS)

TG 1

Snøfangere og stigerinn til pipe er montert på takflaten over inngangspartiet. Utstyret fremstår innfestet uten synlige deformasjoner, kontrollert fra terrengnivå og balkong.



Bilde 5

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 1

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

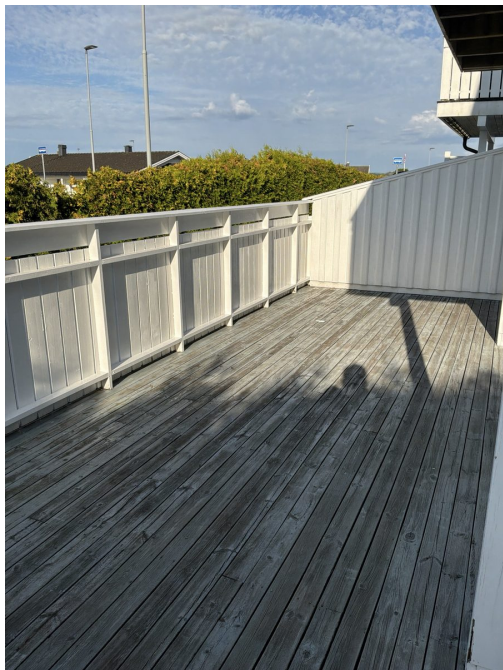
To utearealer fordelt på 1. og 2. etasje, med terrasse i 1.etg og balkong i 2.etg over. Terrassedekket i 1.etg er nyere av Møre Royal terrassebord, mens balkongen i 2.etg har gulv fra byggeår. Balkongen understøttes av heltresøyler som ifølge eier planlegges skiftet av fagpersoner, uten oppgitt tidspunkt. Motorisert terrassemarkise på balkongen fikk ny duk i 2021. Anlegget bærer preg av ulik alder mellom de to plattformene.

Balkong, veranda, terrasse og platting

TG 1

Terrasse på ca. 35,5 kvm utenfor soverom i 1.etg med gulvdekke av impregnerte terrassebord. Bordene har tørrsprekker, vridninger og overflateslitasje. Skjermvegg mot nabo og rekkverk i 122 cm høyde med port til hagen, med noe slark i rekkverket ved porten. Balkong på ca. 10 kvm utenfor stue i 2.etg har tilsvarende overflateslitt gulvdekke og rekkverk i 91 cm høyde. Terrassedekket opplyses lagt i 2023 og deles med nabo.

Levetid: 15 % • 3/20 år



Bilde 6



Bilde 7

INNVEDIG

Vaskerom — 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.

Vaskerom i 1.etg fra opprinnelig byggeår, opprinnelig bygget av fagpersoner. Verken samsvarserklæring eller annen FDV-dokumentasjon foreligger, som forventet gitt anleggets alder. Rommet fremstår i original stand uten senere renovering av overflater eller våtromsløsning.

Vegger og himling

TG 2

Vegger og himling av malte plater. Overflatene fremstår uten synlige riss, sprekker eller fuktsymptomer ved befarung. Overflatene er fra byggeår med en alder på anslagsvis 20 år, og forventet levetid er medgått. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.

Årsak til forhøyet TG: Malte plater i våtromsmiljø har begrenset motstand mot vedvarende fuktbelastning, og overflatebehandlingen svekkes gradvis av fuktveksling over tid.

Konsekvens: Svekket overflatesjikt kan slippe fukt inn i platene og over tid gi svelling og misfarging i vegg- og himlingsflater.

Tiltak: Fornyelse av overflatebehandling må påregnes ved neste vedlikehold.

Levetid: 100 % • 20/20 år

Gulv

TG 2

Gulv av keramiske fliser med oppkantflis mot vegg og varmekabel i gulvet. Målt fall mot sluk er 0,5° for hele den kontrollerte delen av gulvet, hvilket er under kravet på 1:100 (0,573°). Det er ikke registrert membranoppkant ved dørterskel.

Årsak til forhøyet TG: Fall til sluk oppfyller ikke minstekravet på 1:100 (0,573°), og manglende oppkant ved dørterskel gir ingen barriere mot at vann føres ut av rommet.

Konsekvens: Vann på gulvet ledes ikke effektivt til sluk og kan bli stående. Ved større vannmengder kan vann renne ut over dørterskelen og gi fuktskade i tilstøtende gulvkonstruksjon.

Tiltak: Gulvet gis fall mot sluk. Fallet lar seg ikke rette uten at flisoverflate og underliggende tettesjikt tas opp. Ved dørterskelen utføres oppkant av tettesjiktet over topp slukrist, tett mot terskelen.

Levetid: 100 % • 20/20 år

Sluk, membran og tettesjikt TG 2	Gulvsluk av plast med tegn til slukmansjett og membran synlig under klemring. Sluket er tilgjengelig for rengjøring. Det er ikke registrert membranoppkant ved dørterskel, og høydeforskjellen fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved terskel er dermed ikke ivaretatt. Tettesjiktet er fra byggeåret med en alder på rundt 20 år, og dokumentasjon foreligger ikke. Årsak til forhøyet TG: Manglende oppkant ved dørterskel gir utilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt. Tettesjiktets utførelse og tilstand for øvrig lar seg ikke fastslå uten at konstruksjonen åpnes. Konsekvens: Vann kan trekke ut av rommet ved dørterskelen og gi fuktskade i tilstøtende gulvkonstruksjon. Ved svikt i tettesjiktet kan vann trenge ned i underliggende konstruksjon uten at det oppdages. Tiltak: Oppkant av tettesjiktet utføres ved dørterskelen, tettet mot terskel. I den anslagsviste delen av gulvet legges nytt tettesjikt med tilslutning mot sluk. Levetid: 111 % • 20/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Avløpsledninger av plast. Trykkvannsledninger av kobber og plast. Anlegget er fra byggeår med en alder på anslagsvis 20 år, og under halvparten av forventet levetid er medgått. Levetid: 40 % • 20/50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte. Viften var i funksjon ved befaring.
Utstyr og innredning TG 1	Innredning med vaskekum i stål, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank. Utstyret fremstår med normal bruksslitasje uten registrerte riss, sprekker eller lekkasjesymptomer. Varmtvannsberederen vurderes under VVS. Levetid: 133 % • 20/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Innfelt varmekabel i gulv. Det er ikke registrert fuktmerker eller varmgangsmerker ved befaring.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking er ikke utført (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Åpent parti i vegg gir mulighet for fuktmåling direkte i treverket i veggkonstruksjonen mot våtrommet, og hulltaking anses derfor ikke nødvendig. Konstruksjonen er for øvrig ikke åpnet, og forhold utenfor målepunktet lar seg ikke fastslå. Konstruksjonen bak overflaten er ikke direkte undersøkt ved hulltaking; det foreligger en restrisiko for skjulte fuktskader.
Dokumentasjon vanntett sjikt	Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Rommet opplyses bygget av fagpersoner, men verken samsvarserklæring, produktdatablad eller annen FDV-dokumentasjon er fremlagt.
Diffusjonstetting mot kald sone	Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone foreligger ikke.



Bilde 8

INNENDIG

Bad — 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.

Stort baderom i boligens 1.etg står i opprinnelig stand fra oppføringsåret, med en alder på anslagsvis 20 år. Rommet opplyses bygget av fagpersoner, men dokumentasjon i form av samsvarserklæring eller FDV-underlag foreligger ikke, i tråd med det som er forventet etter medgått tid uten senere oppgradering.

Vegger og himling

TG 2

Vegger av keramiske fliser og himling av malte plater, i opprinnelig stand fra oppføringsåret. Overflatene fremstår uten synlige riss, sprekker eller bom ved stikkprøver. Forventet levetid for overflatene er medgått, og vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.

Årsak til forhøyet TG: Flisoverflater og fuger fra byggeåret har nådd forventet levetid, og fugenes tetthet mot bakenforliggende sjikt svekkes gradvis ved vedvarende fuktbelastning.

Konsekvens: Sprekkdannelse i fuger kan over tid slippe vann inn bak flisene og gi fuktskade i veggkonstruksjonen.

Tiltak: Fuger og overflater må påregnes fornyet ved neste renovering av rommet.

Levetid: 100 % • 20/20 år

Gulv

TG 2

Gulv av keramiske fliser med to plastsluk, ett under badekar og ett i dusjhjørnet. Fallforholdene er ikke konsekvent og helhetlig løst over gulvflaten. Fliser og fuger fremstår uten synlige sprekker eller bom.

Årsak til forhøyet TG: Fallet er ikke gjennomført i hele gulvflaten og oppfyller ikke kravet til fall mot sluk. Løsningen med to sluk gir likevel avrenning i praksis.

Konsekvens: Bruksvann kan bli stående lokalt på gulvet og over tid gi fuktbelastning på fuger og gulvkonstruksjon.

Tiltak: Gulvet gis fall mot sluk. Fallet lar seg ikke rette uten at overflate og underliggende tettesjikt tas opp.

Levetid: 100 % • 20/20 år

Sluk, membran og tettesjikt TG 2	To plastsluk i gulv. Sluket i dusjhjørnet har membran synlig under klemring, mens sluket under badekaret ikke er vurdert grunnet plasseringen. Det er ingen membranoppkant ved dørterskel. Dokumentasjon for vanntett sjikt foreligger ikke. Årsak til forhøyet TG: Manglende oppkant ved dørterskel gir ikke den forutsatte høydeforskjellen fra topp slukrist til topp vanntett sjikt. Tettesjiktet er fra byggeår og nærmer seg forventet levetid. Konsekvens: Lekkasjevann kan renne ut av våtrommet ved dørterskelen og gi fuktskade i tilstøtende gulvkonstruksjon. Tiltak: Ved dørterskelen utføres membranoppkant over topp slukrist, tettet mot terskelen. Tiltaket forutsetter at overflate og tettesjikt tas opp i den aktuelle sonen. Levetid: 111 % • 20/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Avløpsledninger av plast og trykkvannsrør av plast i rør-i-rør-system. Rørføringene er begrenset vurdert grunnet tilgjengelighet. Levetid: 40 % • 20/50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert på vegg, med tilluft via spalte under dørbblad.
Utstyr og innredning TG 2	Rommet har hjørnebadekar, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdør og servant med skapinnredning, alt fra byggeåret. Utstyret fremstår uten synlige skader eller lekkasjer. Forventet levetid for innredning og sanitærutstyr er passert. Årsak til forhøyet TG: Innredning og sanitærutstyr fra byggeåret har passert forventet levetid, og pakninger og festepunkter svekkes gradvis ved vedvarende fuktbelastning. Konsekvens: Lekkasje fra pakninger eller innfestinger kan gi fuktskade på innredning og gulvkonstruksjon. Tiltak: Utsifting av innredning og sanitærutstyr må påregnes innen få år. Levetid: 133 % • 20/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Ingen innfelte installasjoner mot kald sone registrert ved befaringen. Himling av malte plater fremstår uten fuktskjolder eller misfarging.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking er ikke utført (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Hulltaking bak våtsonene var ikke mulig grunnet yttervegg, vegg mot nabo og vegg mot annet våtrom, og vegg mot garderobe var ikke tilgjengelig ved befaringen. Som alternativ fuktkontroll er det foretatt overflatefuktsøk på flere lokasjoner i rommet uten registrerte avvik. Rommet har ikke vært i bruk på flere måneder, noe som reduserer utsagnskraften i målingene. Årsak til forhøyet TG: Bakenforliggende konstruksjon er ikke undersøkt destruktivt, og overflatefuktsøk gir indikasjon, ikke konstruksjonsmåling. Rommets alder gir samtidig forhøyet risiko for fukt i tilliggende konstruksjoner. Konsekvens: Skjult fukt eller skade i veggkonstruksjonen bak våtsonene kan ikke fastslås uten at konstruksjonen åpnes.
Dokumentasjon vanntett sjikt	Rommet er opplyst bygget av fagpersoner, men dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremlagt. Verken samsvarserklæring, produktatablad eller annen FDV-dokumentasjon foreligger.
Diffusjonstetting mot kald sone	Dokumentasjon for diffusjonstetting mot kald sone er ikke fremlagt.



Bilde 9



Bilde 10

INNVEDIG
Kjøkken

TG 2

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

Kjøkken i åpen løsning med stue i 2.etg, med innredning og øvrige installasjoner fra byggeår. Anlegget fremstår i original stand med begrenset slitasjegrad for sin alder.

Kjøkkenet ble oppført under TEK97, og krav om komfyrvakt kom først med TEK10 § 13-3 fra 2010 — dette utgjør ikke et forskriftsbrudd, men et nyere krav som ikke er oppfylt. Dokumentasjon som FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæring for utført arbeid er ikke fremlagt.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av tapet med fliser over kjøkkenbenk, og himling av malte plater. Overflatene fremstår uten synlige riss, sprekker eller fuktskjolder ved visuell kontroll, med begrenset slitasjegrad for alderen.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett fra oppføringsåret. Overflaten fremstår uten synlige fuktskjolder eller svelling, og det registreres begrenset bruksslitasje sett i forhold til alderen.
Ventilasjon TG 2	Ventilator over platetopp fra byggeåret. Forsert avtrekk er ikke verifisert med røykappulle eller papirtest. Komfyrvakt er ikke montert; dette var ikke et krav da boligen ble oppført, men er påkrevd ved nye kjøkkenkurser etter dagens bolignorm. Enheten har det meste av forventet levetid medgått, og utskifting må påregnes. Årsak til forhøyet TG: Ventilator fra oppføringsåret med i stor grad medgått levetid gir gradvis redusert avtrekkskapasitet, samtidig som fettavsetning i vifte og kanal reduserer luftmengden ytterligere. Manglende komfyrvakt gir ingen automatisk utkobling ved tørrkoking. Konsekvens: Redusert avtrekk kan gi matos og fuktbelastning som sprer seg til tilstøtende rom og legger seg som fettbelegg på overflater. Uten komfyrvakt er det økt risiko for brann ved ubevoktet komfyr. Tiltak: Ventilator må påregnes skiftet ved neste vedlikehold. Montering av komfyrvakt må påregnes innen få år; vifte og filter rengjøres i mellomtiden.
Vann-/avløp TG 1	Trykkvannsrør av plast i rør-i-rør-system og avløpsrør av plast, synlig under vask. Det registreres ikke lekkasjetegn eller kondensering ved visuell kontroll av benkeskapet. Vannstopper med fuktsensor er ikke montert.

Innredning og utstyr

TG 1

Innredning med fronter av malt MDF samt skrog og benkeplate av foliert spon, fra byggeår. Fronter og benkeplate fremstår uten synlige skader, svelling eller utette skjøter, og skap under vask er kontrollert med tørre overflater. Slitasjegraden er begrenset, men det meste av forventet levetid er medgått. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. Alder tilsier TG:2, men den gode opplevde stand medfører at undertegnede har overstyrt og satt TG:1 for denne innredningen.

Levetid: 80 % • 20/25 år



Bilde 11



Bilde 12

INNSENDIG

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.

Overflater er vurdert i tilgjengelige rom gjennom hele boligen, med gulv i parkett og fliser, samt vegger og himling i sparklet og malt gips. Overflatene er i original utførelse fra byggeår, og fremstår samlet sett i tilfredsstillende stand for alderen.

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

100 % • 20/20 år

Overflater - Vegger og himling

TG 1

Vegger og himling av sparklet og malt gips. Noe støvkondens registreres i himling, men ikke utover det som må forventes etter medgått tid.

Overflater - Gulv

TG 1

Gulv av parkett og fliser. Noe falmeskjolder registreres på parketten, forenlig med normal bruksslitasje for alderen.

INNVEDIG

Skadedyr

TG 1

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

Det er ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Boligens trekonstruksjoner er fra byggeår og har ikke vært gjenstand for spesiell utbedring knyttet til dette temaet.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
TG 1

Tilgjengelige trekonstruksjoner er inspisert visuelt for tegn på skadedyrangrep som fluehull, boremel, gnagespon og mauraktivitet. Overflatene fremstår intakte med fast struktur. Selger opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr i boligen. Skjulte angrep i utilgjengelige konstruksjoner kan ikke utelukkes.

INNVEDIG

Pipe og ildsted

TG 1

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

Pipeanlegg med frittstående ildsted i stue 2.etg. Dokumentasjon på tilsyn og feiing er ikke fremlagt.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 1

Sotluke i pipe plassert over parkettgulv i 1.etg. Luken fremstår intakt, og det registreres ikke sot- eller fuktskjolder på omkringliggende overflater. Frittstående ildsted med glassparti står på sokkel med glassplate som gulvplate over parkettgulvet. Pipeløpet for øvrig er ikke synlig og er ikke kontrollert innvendig. Dokumentasjon på tilsyn og feiing foreligger ikke.

Levetid: 67 % • 20/30 år

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 2

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

Boligen har mekanisk ventilasjonsanlegg med kanalføring til oppholdsrom og våtrom, med avtrekk fra kjøkken, bad og WC. Anlegget er fra byggeår, og komponentene har en alder på anslagsvis 20 år.

Byggteknisk forskrift: Krav om balansert ventilasjon med varmegjenvinning (min 70 %) ble innført med TEK07. Eldre boliger har ofte kun naturlig ventilasjon. Kravet («Balansert ventilasjon med varmegjenvinning») ble innført med TEK07 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Tilluft og luftskifte
TG 2

Kun naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og opplufting gjennom vinduer, uten mekanisk tilluft. Ventilasjonsløsningen er fra byggeår og har passert forventet levetid. Under vinduer og dører er det registrert kondens, noe som indikerer at luftskiftet ikke er tilstrekkelig i vindstille perioder.

Årsak til forhøyet TG: Naturlig ventilasjon drives av temperaturforskjell og vindtrykk, og gir variabel og til tider utilstrekkelig luftmengde. Fuktoproduksjon fra dusjing og matlaging fjernes da ikke raskt nok.

Konsekvens: For lite luftskifte kan gi fuktopphopning med kondens og muggvekst på kalde flater som vindusnisjer og ytterveggshjørner. Inneklimaet blir dårligere over tid.

TEKNISK ANLEGG	
VVS	
TG 2	
NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.	
VVS-anlegget omfatter innvendige trykkvanns- og avløpsrør, varmtvannsbereder samt stikkledninger for vann og avløp, alt fra byggeår. Anlegget er i original stand uten registrerte senere renoveringer eller utskiftinger, og kursoversikt for rør-i-rør-systemet foreligger i fordelerskapet.	
VVS-installasjonene ble utført under TEK97, og det er ikke konstatert avvik mot forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Kravene i TEK17 § 15-5 om sikring mot tilbakestrømning og fuktføler på innebygde installasjoner kom først med TEK10, og er derfor ikke oppfylt i denne boligen uten at dette utgjør et forskriftsbrudd for VVS bygget i 2006.	
Vannledninger TG 2	Innvendige trykkvannsrør av PEX i rør-i-rør-system. Fordelerskap er montert på vegg i vaskerom og drenert til våtromsgulv med sluk. Stoppekran med overtrykksventil er tilgjengelig via luke i vegg i samme rom, og kursoversikt med merking av tappesteder foreligger i skapet. Under kjøkkenbenken mangler overgangsmuffer mellom trykkvannsrør og varerør, noe som avviker fra fagmessig utførelse av rør-i-rør. Dette er feilutførelse, dog neppe et problem i praksis da koiblingskapet for rør-i-rør-systemet er montert på laveliggende posisjon i 1.etg. Årsak til forhøyet TG: Manglende overgangsmuffer bryter kontinuiteten i varerørsystemet, slik at eventuelt lekkasjevann ikke ledes kontrollert frem til fordelerskapet. Fordelerskapet ligger lavere, i 1.etg, noe som begrenser den praktiske betydningen av avviket. Konsekvens: Ved en lekkasje i kjøkkenkursen kan vann komme ut under kjøkkenbenken i stedet for å ledes til fordelerskapet, og skade innredning og gulvkonstruksjon før lekkasjen oppdages. Levetid: 67 % • 20/30 år
Avløpsledninger TG 2	Innvendige avløpsledninger i plast fra byggeåret. Isolert avløpsrør er synlig i sjakt ved stoppekran i vaskerom, øvrige føringer er innebygde og ikke tilgjengelige for inspeksjon. Under våtrom er det registrert kloakkklukt, uten at kilden lot seg lokalisere visuelt fra denne kategorien. To tredeler av forventet levetid er medgått. Årsak til forhøyet TG: Kloakkklukt i tilstøtende rom er forenlig med uttørket eller defekt vannlås, eller utett tilslutning mellom avløpsrør og sluk. Avløpsanleggets innebygde deler kan ikke vurderes uten å åpne konstruksjonen. Konsekvens: Vedvarende lukt fra avløpet gir redusert innneklima. En utett avløpstilslutning kan over tid gi fuktbelastning i gulvkonstruksjonen under våtrommet uten at det er synlig på overflaten. Tiltak: Vannlåser og avløpstilslutninger ved sluk kontrolleres og tettes innen få år. Ved vedvarende lukt utføres rørinspeksjon av de innebygde føringene. Levetid: 67 % • 20/30 år
Varmtvannsbereder/ varmesentral TG 2	Varmtvannsbereder av type CTC på 200 liter plassert i vaskerom. Typeskilt viser produksjon i 2006, og over halvparten av forventet levetid er medgått. Overtrykksventil er tilkoblet avløp og tilgjengelig ved bunn. Berederen er tilkoblet med støpsel i stikkontakt, ikke som fast anlegg med bryter. Årsak til forhøyet TG: Berederens alder gir mer begrenset forventet restlevetid, og tilkobling via støpsel avviker fra vanlig utførelse for fast installert utstyr. Konsekvens: Utskifting må påregnes innen få år. En lekkasje fra berederen vil kunne gi fuktbelastning på gulvkonstruksjonen i vaskerommet. Tiltak: Utskifting av bereder må påregnes innen få år. Strømtilkoblingen legges om til fast anlegg med egen bryter. Levetid: 57 % • 20/35 år
Varmepumpe	Varmepumpe er ikke registrert i boligen, og punktet er derfor ikke vurdert.
Vannledninger (utvendig) TG 1	Stikkledning fra kommunalt trykkvannsanlegg er ført inn til stoppekran i vaskerom. Ledningen er fra oppføringsåret og ligger i grunnen, og tilstanden kan ikke fastslås uten rørinspeksjon. Om lag halvparten av forventet levetid er medgått. Levetid: 50 % • 20/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 1	Utvendig avløpsledning fra byggeåret ført til kommunalt nett. Ledningen ligger i grunnen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Om lag halvparten av forventet levetid er medgått. Levetid: 50 % • 20/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.

Oljetank (utvendig)

Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 13



Bilde 14

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggeår, og selger opplyser ikke å kjenne til større endringer i ettertid. Kursfortegnelsen er utarbeidet av Nelfo, med lastbeskrivelse for hver av de ti kursene: komfyr 20 A, vindfang/hall/garasje 16 A, sov/garderobe 16 A, bad/vaskemaskin 16 A, VV-tank/vaskerom 16 A, bad 2. etasje 16 A, ringetrafo, oppvaskmaskin/kjøleskap 16 A, samt kjøkken/stue 16 A.

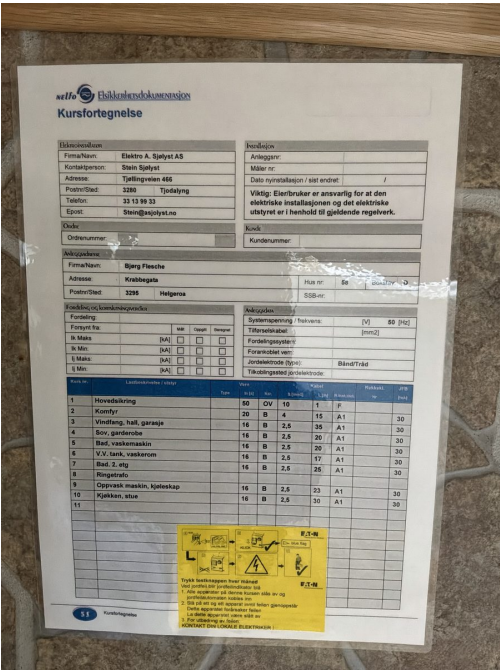
En selvinnmeldende, digital strømmengdemåler er montert i skapet, med tilhørende samsvarserklæring datert 01.07 utført av Eltel Networks AS for installasjon av måleren. Samsvarserklæring for det øvrige elektriske anlegget foreligger ikke, og det er dermed ingen dokumentasjon på at hele anlegget er kontrollert og utført av autorisert installatør. Anlegget fremstår for øvrig som ryddig oppbygd og uten synlige avvik.

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

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



Bilde 15



Bilde 16

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branddetektor	Røykvarslere er registrert montert i boligen. Type, seriekobling og strømtilkobling er ikke verifisert ved befaringen.
Slokkeutstyr	Håndslukker av typen pulverapparat med 6 kg ABC-pulver. Apparatet står løst på gulv ved inngangsdør uten veggfeste. Trykkmåler viser nål i grønt felt, mens kontrolletikett ikke er lesbar.
Rømningsveier	Rømning skjer via vinduer og dører. Vinduene er postvinduer med midtstolpe, der hvert åpningsfelt måler 47 cm i bredde. Kravet til fri bredde i rømningsvindu på minimum 0,5 m er dermed ikke oppfylt.
Brannceller og brannskille	Brannskillekonstruksjonen mot nabo er ikke teknisk vurdert, og utførelsen kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsikring er ikke anlagt i grunnen. Det var ikke krav om radonsperre ved byggetidspunktet, mens gjeldende TEK17 § 13-5 krever radonsperre og grenseverdi 200 Bq/m³ årsmiddel. Radonmåling er ikke fremlagt. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonmåling utføres i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå. Det er ikke lovkrav om radonmåling i eierbenyttet bolig. Langtidsmåling med sporfilm over minimum to måneder i fyringssesongen anbefales. Under ventilasjon er det registrert avvik som kan påvirke trykkforholdene mot grunnen og dermed radonnivået innendørs.

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

Fagstoff

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

FAGSTOFF

Hvorfor fukt trekkes oppover i grunnmuren

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

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

FAGSTOFF

Slik fungerer drenering

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

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

FAGSTOFF

Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

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

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

FAGSTOFF

Trappen som ble til før dagens sikkerhetskrav

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

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

FAGSTOFF

Slik beskytter luftespalten fasaden mot slagregn

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

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

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

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

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer

FAGSTOFF

Hvorfor nedfelte spotlights i taket kan gi fuktskader på loftet

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor taket har to tette sjikt

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

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

FAGSTOFF

Balkongens svakeste punkt: overgangen mot fasaden

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

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

FAGSTOFF

Vanntett sjikt og hvorfor takstmannen borer hull

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor kjøkkenet er utsatt for skjulte lekkasjer

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor pipa må feies jevnlig

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

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

FAGSTOFF

Naturlig og mekanisk ventilasjon — hvordan boligen puster

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

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt

FAGSTOFF

Hvor lenge varer rørene i boligen?

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor det elektriske anlegget ikke får tilstandsgrad

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

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

FAGSTOFF

Røykvarslere og rømningsvei

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

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

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

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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

Egenerklæring

Krabbegata 58 D, 3295 HELGEROA

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Krabbegata 58 D

Postadresse

Krabbegata 58 D

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?☐ Ja ☒ Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte eieren boligen?**

November 2006

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Flesche, Mona Margrethe

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

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

Har ikke bodd i boligen selv

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 32767238

Egenerklæringsskjema

Name

Mona Flesche

Date

2026-08-25

Identification



Mona Flesche



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



Adresse

Krabbegata 58D, 3295 HELGEROA

Dato for energimerking

27.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-340045

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

23848392

Gårdsnummer

4093

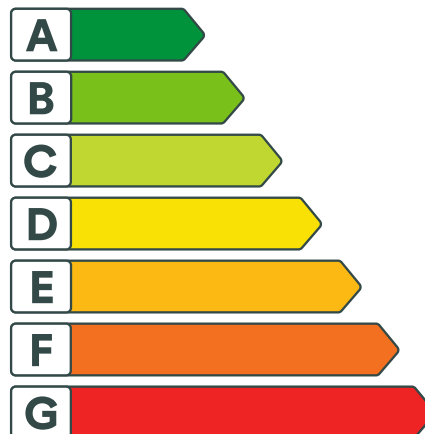
Bruksnummer

29

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

2006

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

134,0 m²

Oppvarmet bruksareal

134,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

186,51 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

189,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år

26 715 kWh



Krabbegata 58D, 3295 HELGEROA



Detaljering

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



Krabbegata 58D, 3295 HELGEROA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



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>

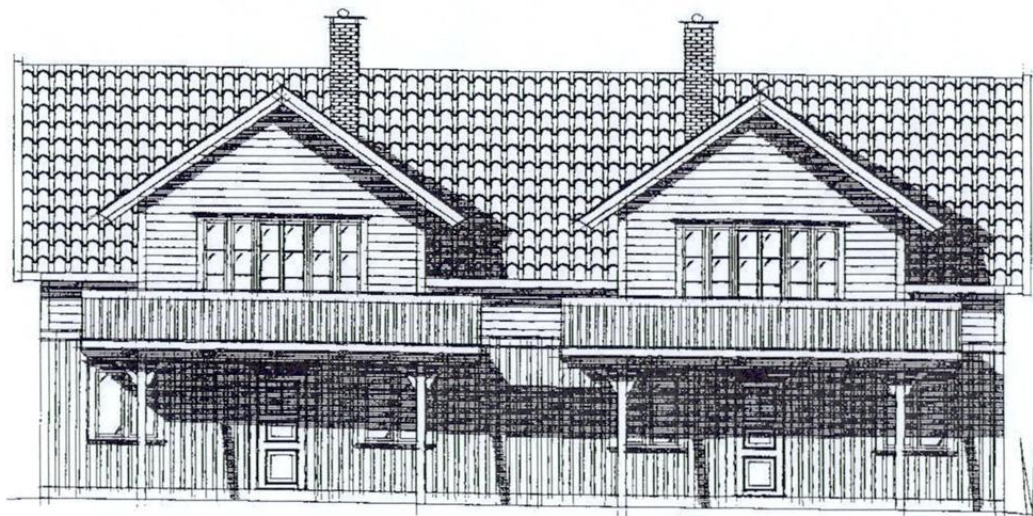


Spørsmål om energiattesten

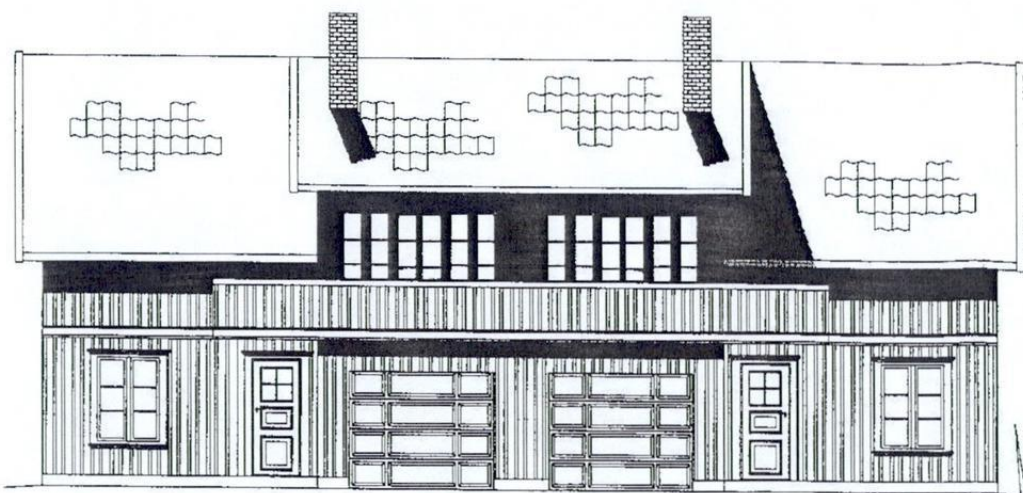
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



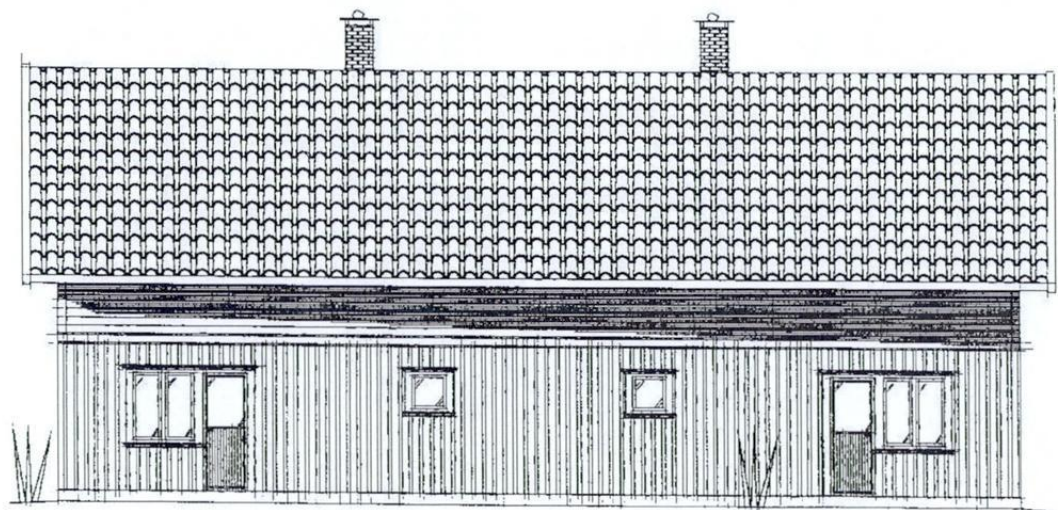
REVIDERT PROSJEKT



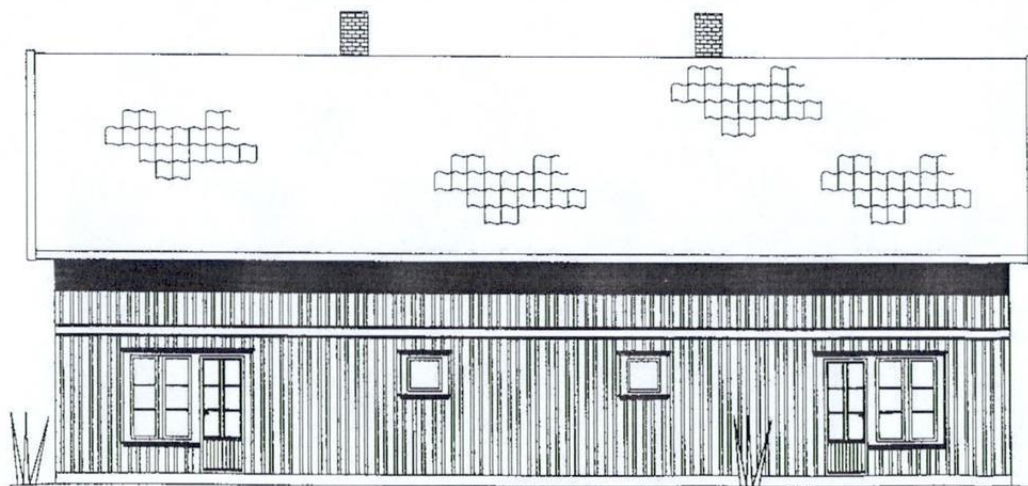
AVSLÅTT PROSJEKT

MOTTATT

28 JUNI 2005



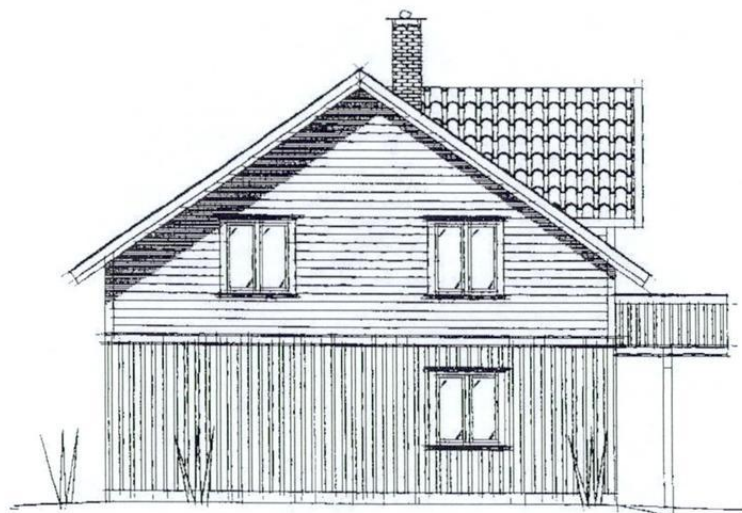
REVIDERT PROSJEKT



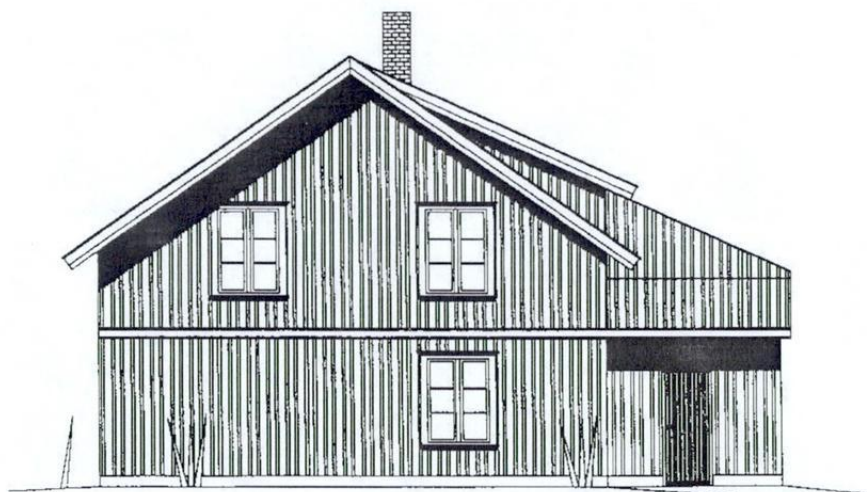
AVSLUTT PROSJEKT

MOTTATT

28 JUNI 2005

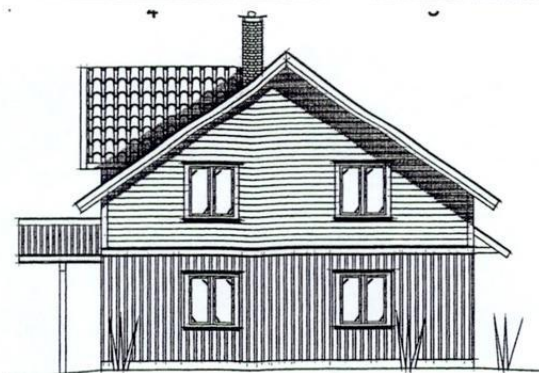


REVIDERT PROSJEKT



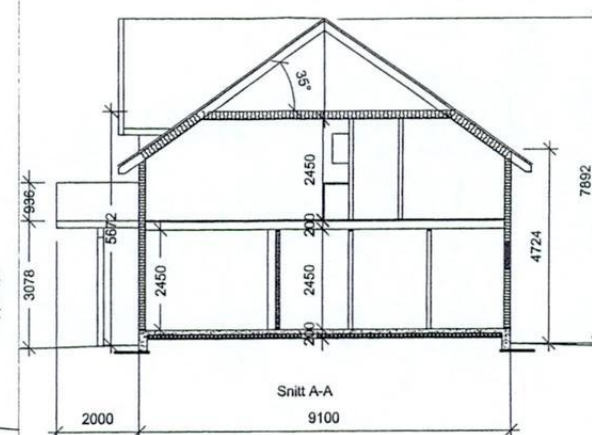
AVSLUTT PROSJEKT

MOTTATT
28 JUNI 2005



LARVIK KOMMUNE	
PLAN OG BYGGESAK	
Reg.no	Saksbehandler
04/5266	740
16 FEB. 2005	
Ark.kode P	4073/29
Ark.kode S	
J.nr. 12240/05	Dok.nr. 18
Kalkulasjon	

UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
HAVNEGT 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212



TILTAKSHAVER:
Schubeck Invest AS

Kneikela 14
3261 Larvik

102

PROSJEKT
Krabbegt 54, Helgeroa
gbnr 4093/29

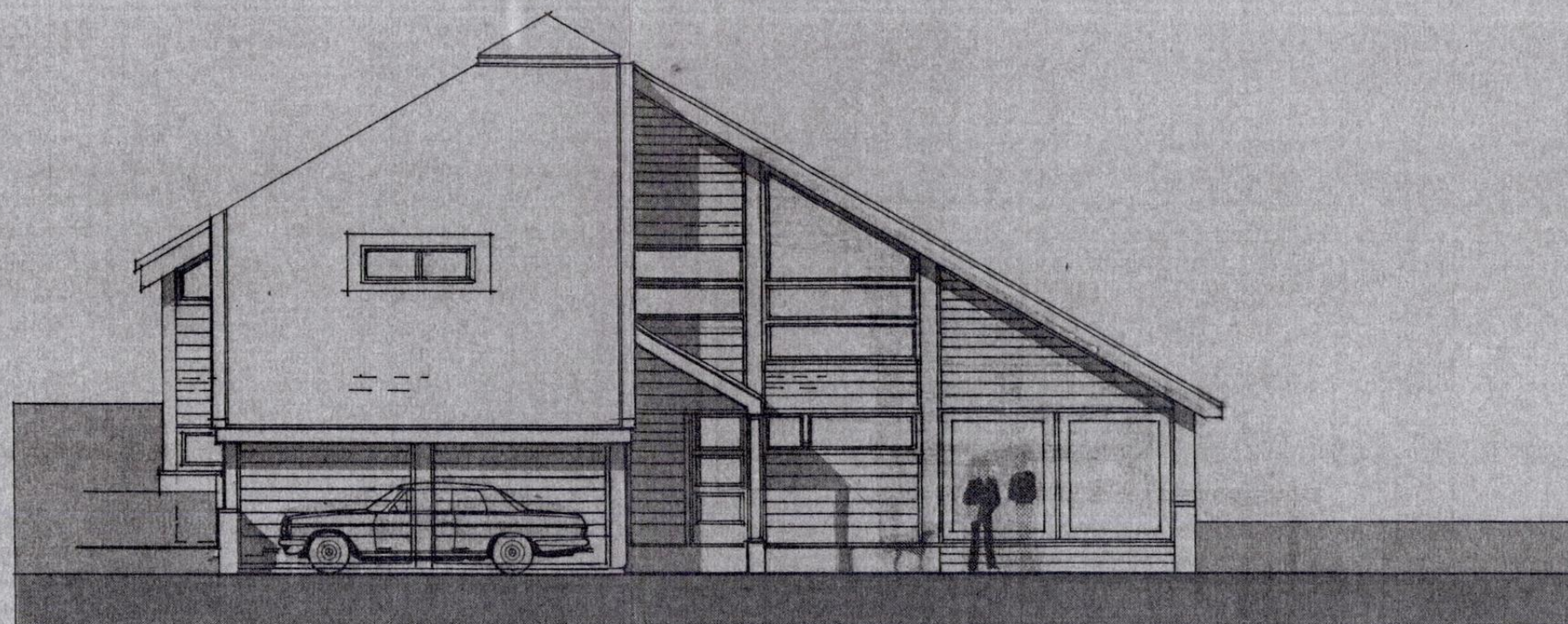
IT-tekni

[illegible]

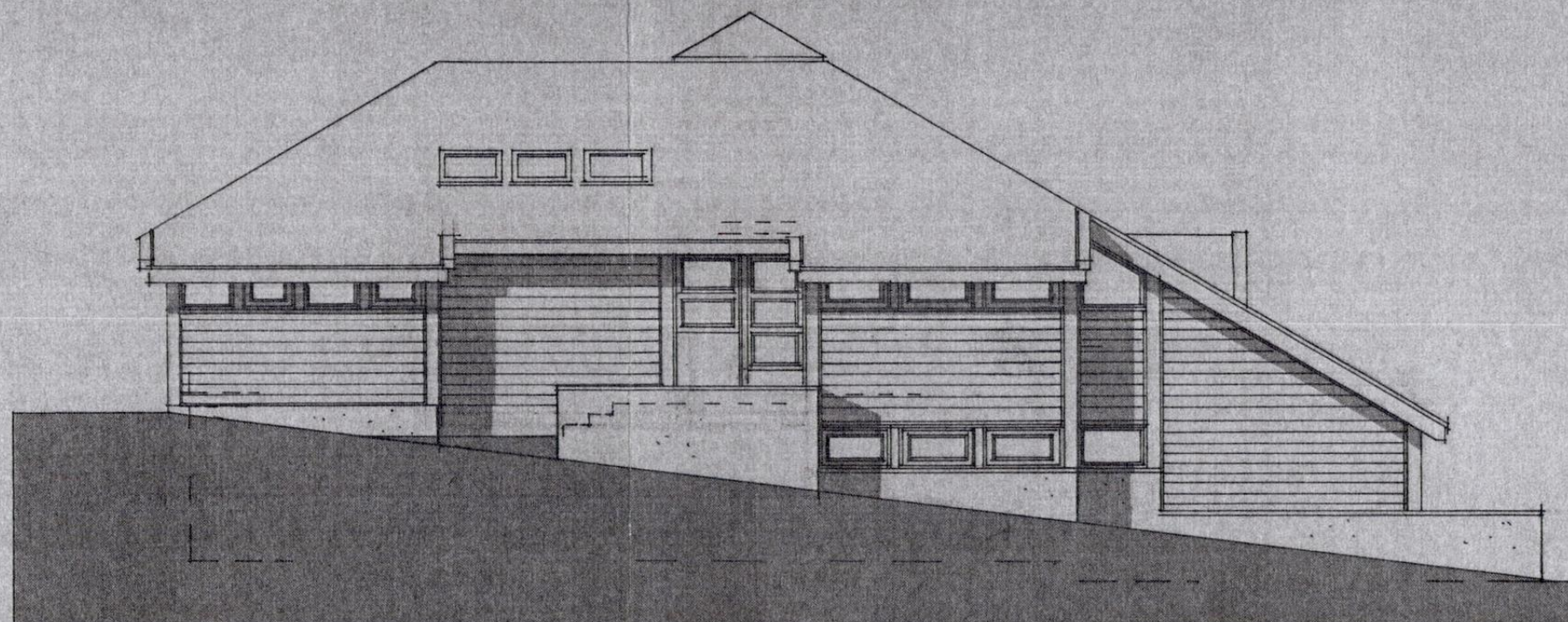
BYGG B- fasader, plan og snitt

Date: 24.01.05

mot vest



mot nord



GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD

Sak nr. 36/84

Larvik 26/3-84

Lars Andersen

Mottatt 19 DES. 1983

LAILA OG TOMM ANDRESEN
Bodlig i Helgerøa

BOLIG ANDRESEN - HELGERØA

BYGGEMELDING

FASADER

thor mehl • jarl tore mehl • ingar vedeld

MELLOM BØKELIGATE 2 3250 LARVIK

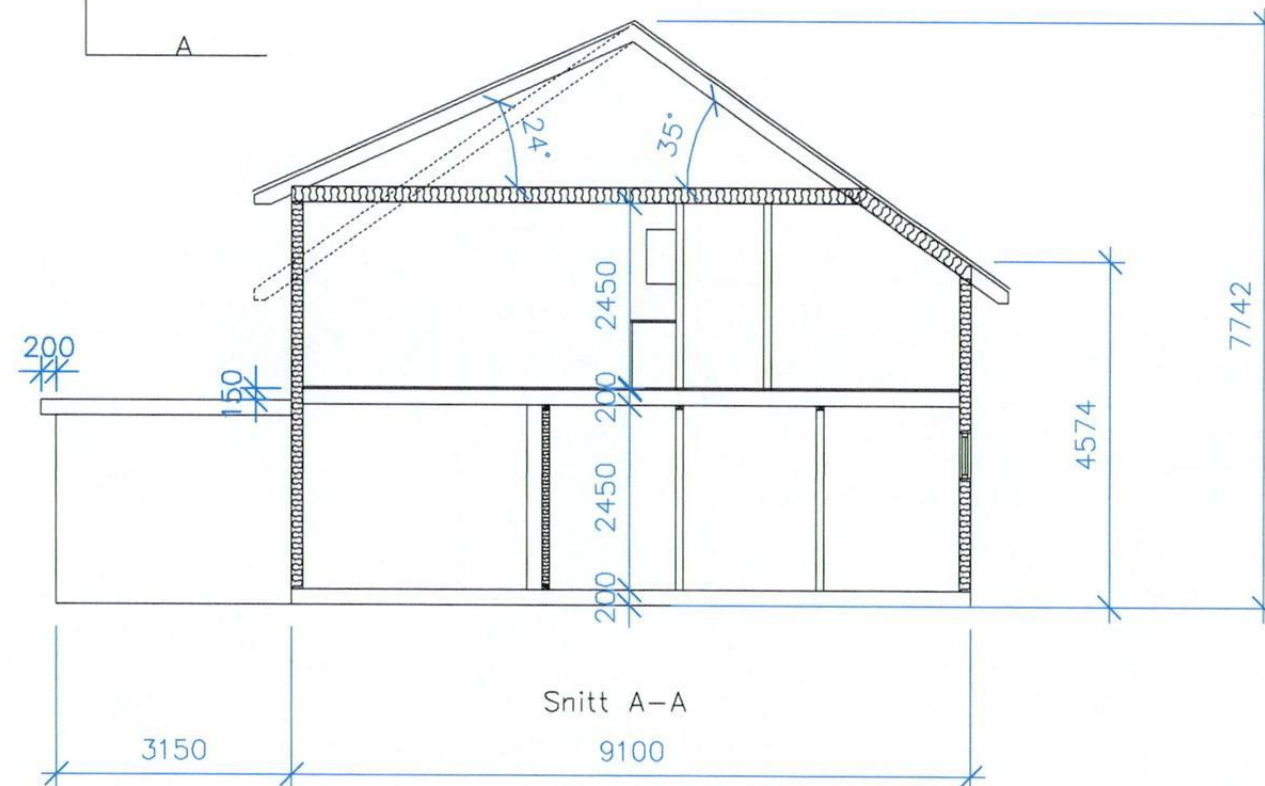
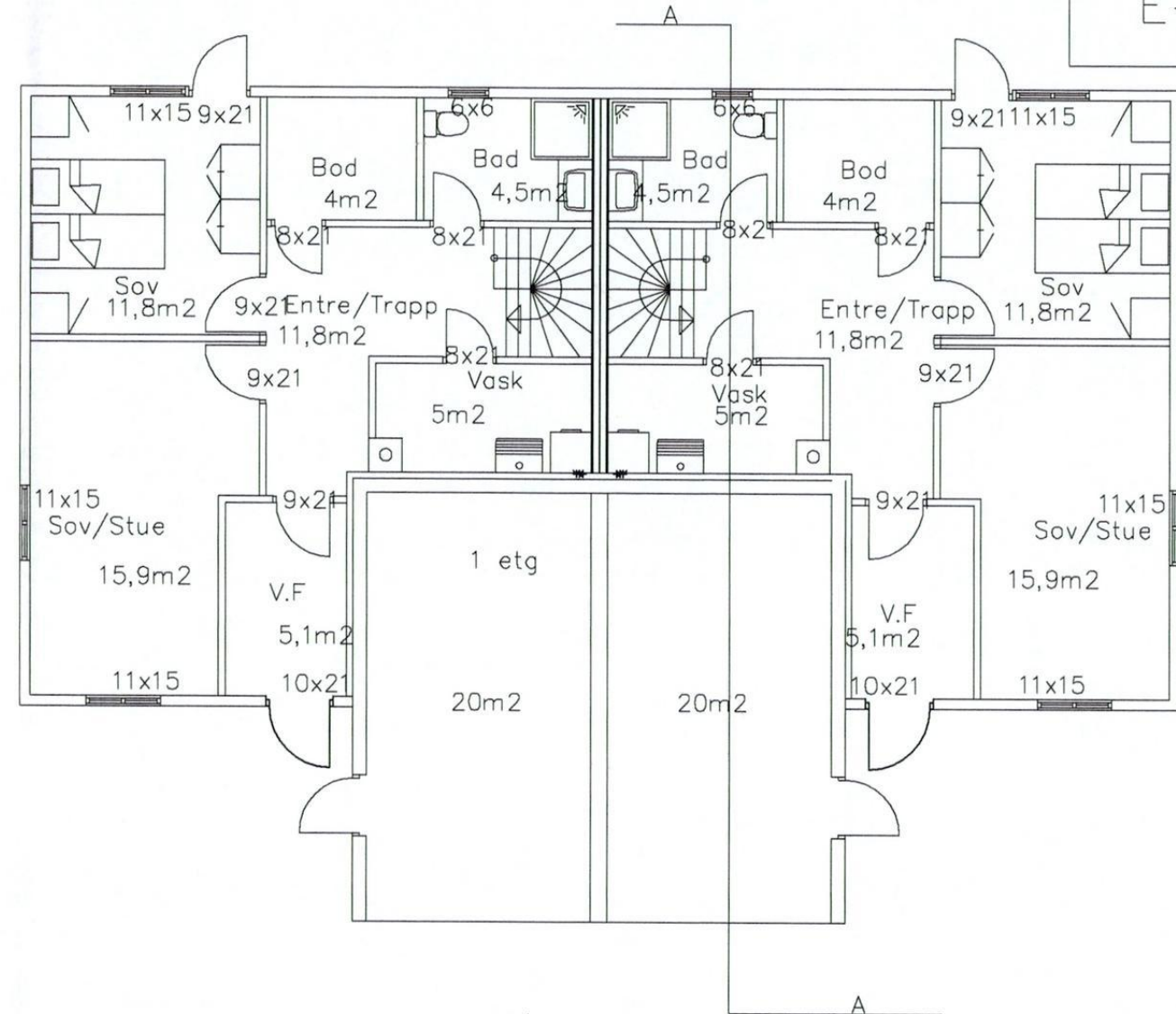
DAT 21.11.83 SAK

TEG 06 REV

MÅL 1:100 SIG I.V.

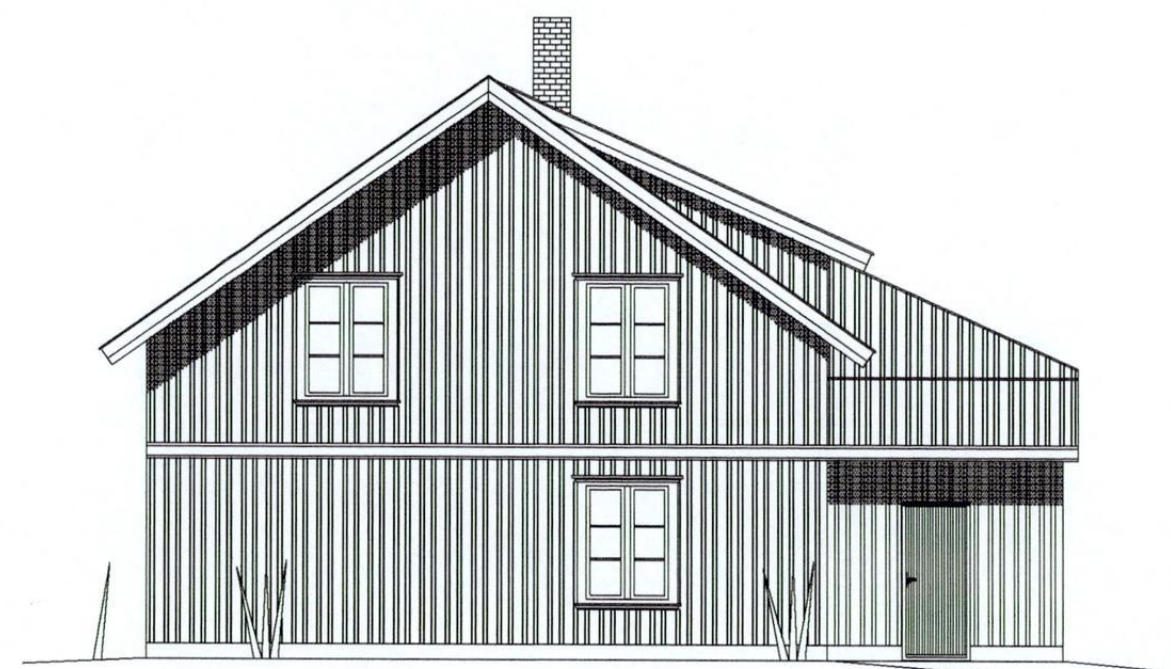
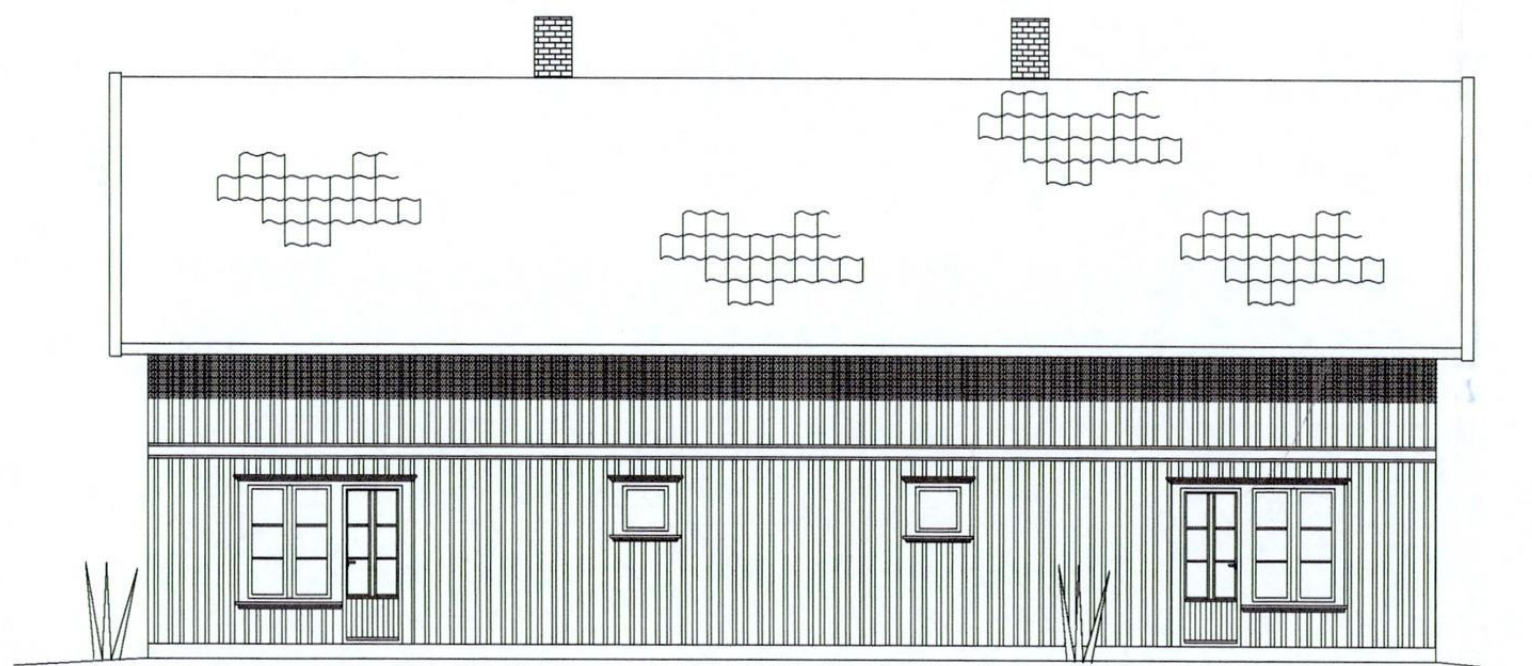
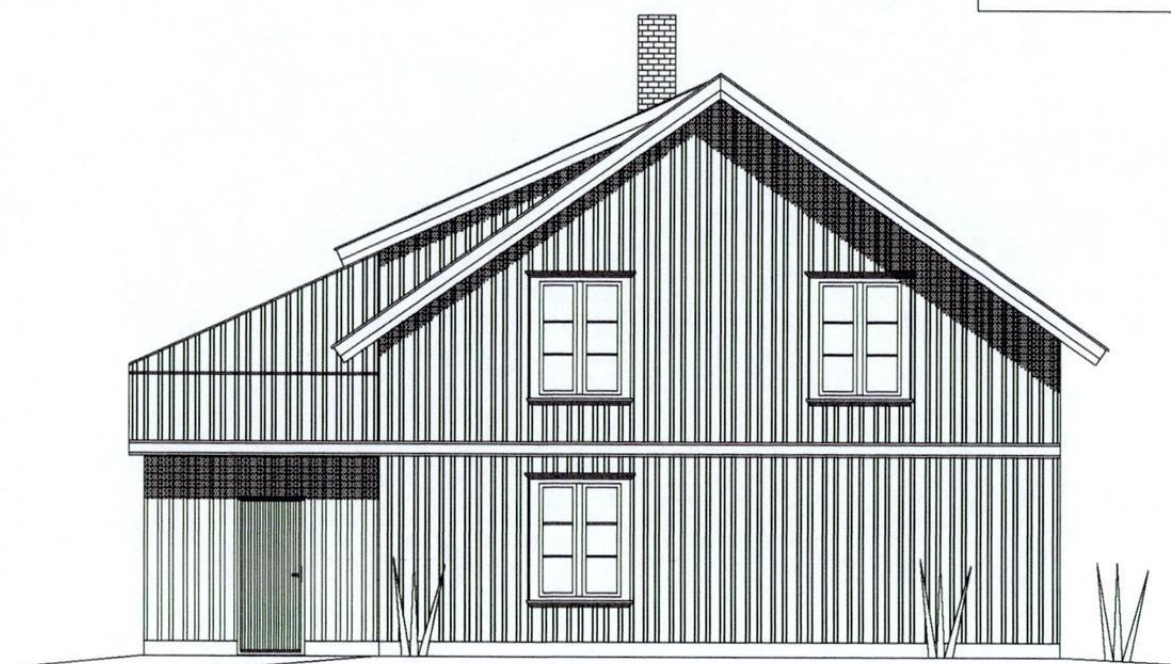
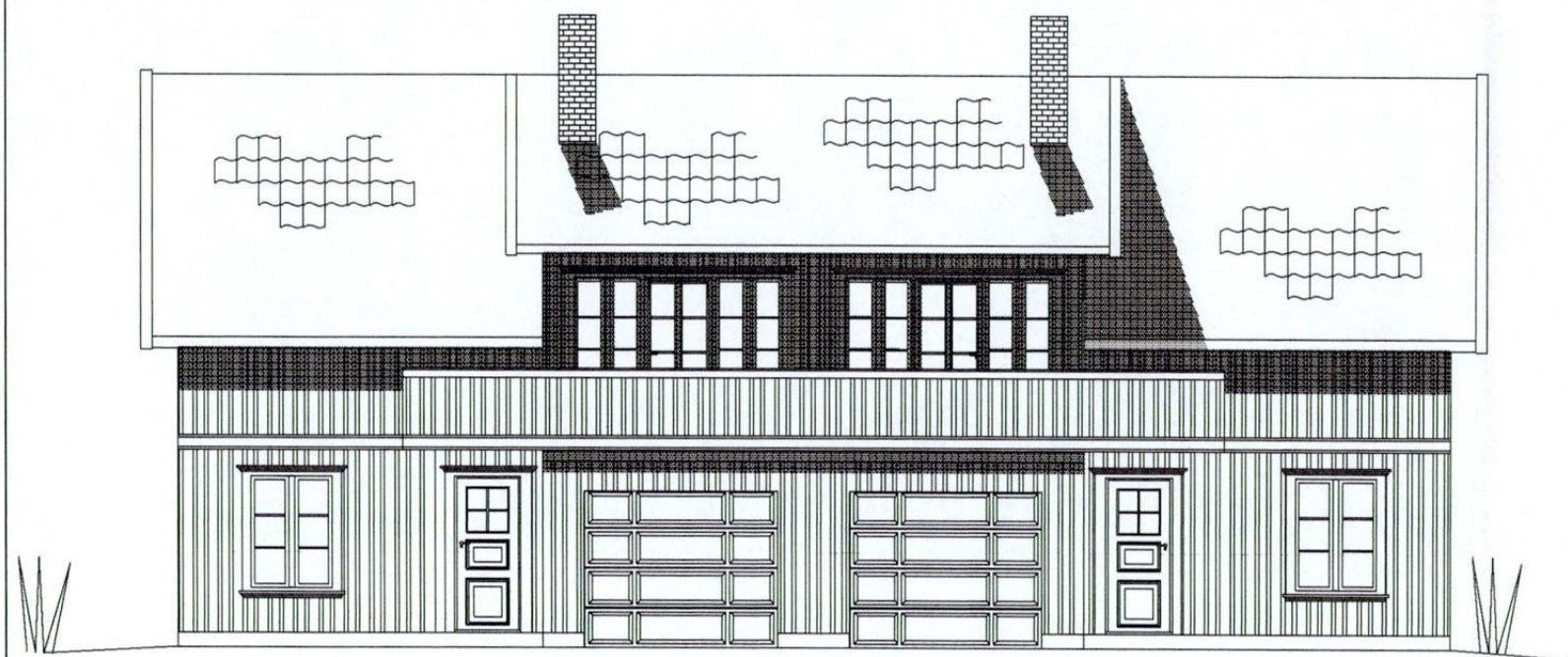
arkitekter mnd

TLF 034 82069



MOTTATT
12 NOV. 2004

REV. BOKK	ANT.	EMERHØEN GJELDER		SIGN	DATE
Krabbegata 54, 3295 Helgeroa					
Gnr/bnr: 4093/29					
Dato 25.10.2004	Kursnr./Regnet JP		Uttaknr. 1:100	IT-tekk Havnegt. 12 Vadekjæret 3263 Larvik tlf:33120212/90960424	
Pluss		Subjekt			
Tiltakshaver: Schuback Invest AS			Endelings år: Endelst år: Snitt Handling Inntek Skatteplikt		
			☎ www.it-tekk.no		



MOTTATT

12 NOV. 2004

REV	BECK	ANT.	ENDRINGER	GJELDER	SEN	DATO
Krabbegata 54, 3295 Helgeroa						
Gnr./bnr: 4093/29						
Dato	25.10.2004	Endr./Fagert	JP	Skjema	1:100	IT-tek
Prosjekt		Subjekt				Hovnekt. 12 Vadsjøret 3263 Lurvik Wt.33120212/90660424
Tiltakshaver:						Fasader
Schubeck Invest AS						
Forberedelse		Inter	Drøpning			www.it-tek.no

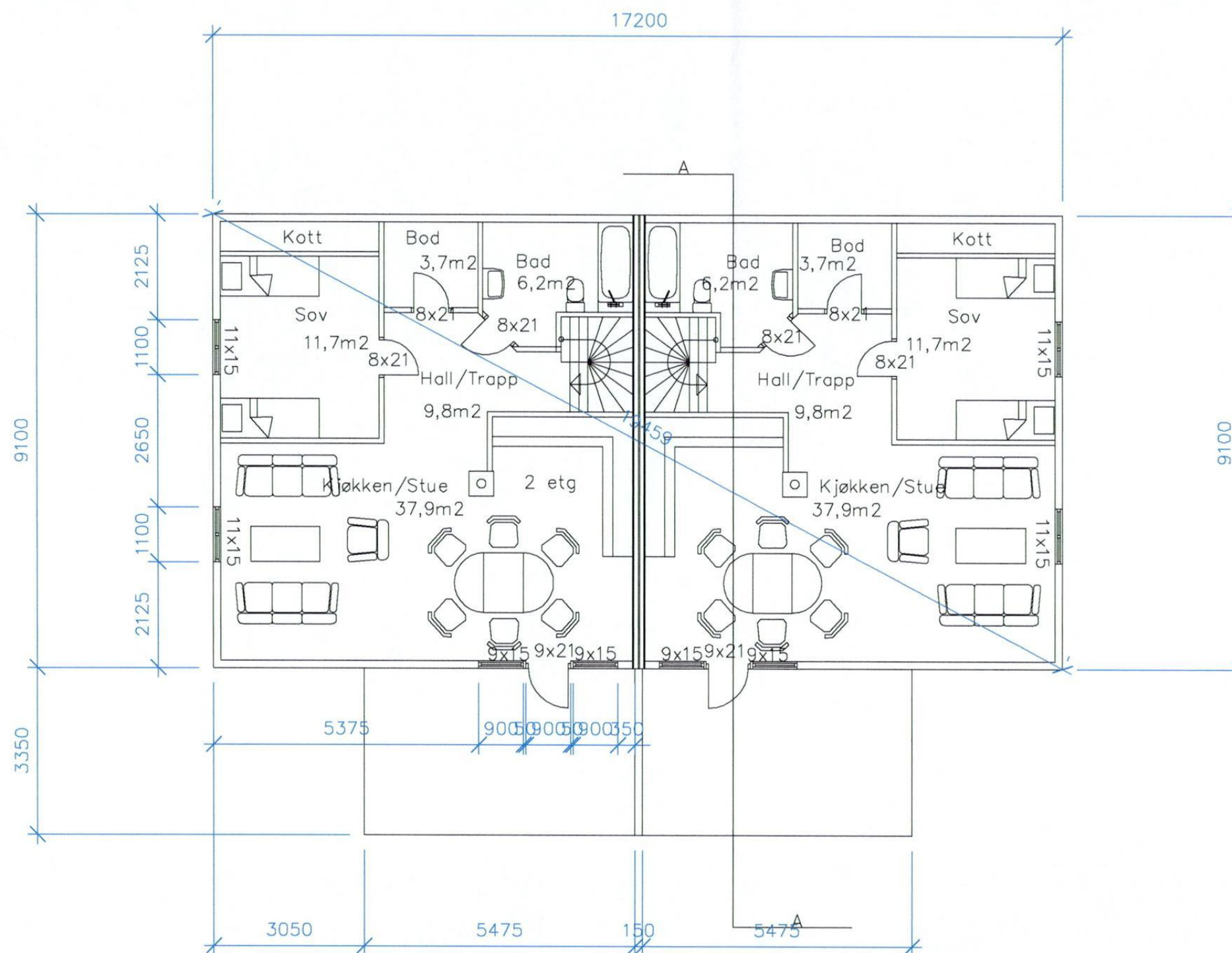
E-2



REV. KODE	ANT.	EKSPLIKASIH 0-31.03.2021		SDN	DATA
Belongbaga 54, 3295 Helgeroa					
Gnr/bnr: 4093/29					
Date 25.10.2004	Source/Target JP	1:100		IT-teknik	
Plan	Subplot	Havnagt. 12 Vadekjeret 3263 Larvik. St: 331/20212/90560424			
Tiltakshaver: Schubeck Invest AS				Enkelting fra: Enkelting av:	
				Plan 1ETG	
Handing	Index	Sparing		www.it-tekn.no	

2 ETG

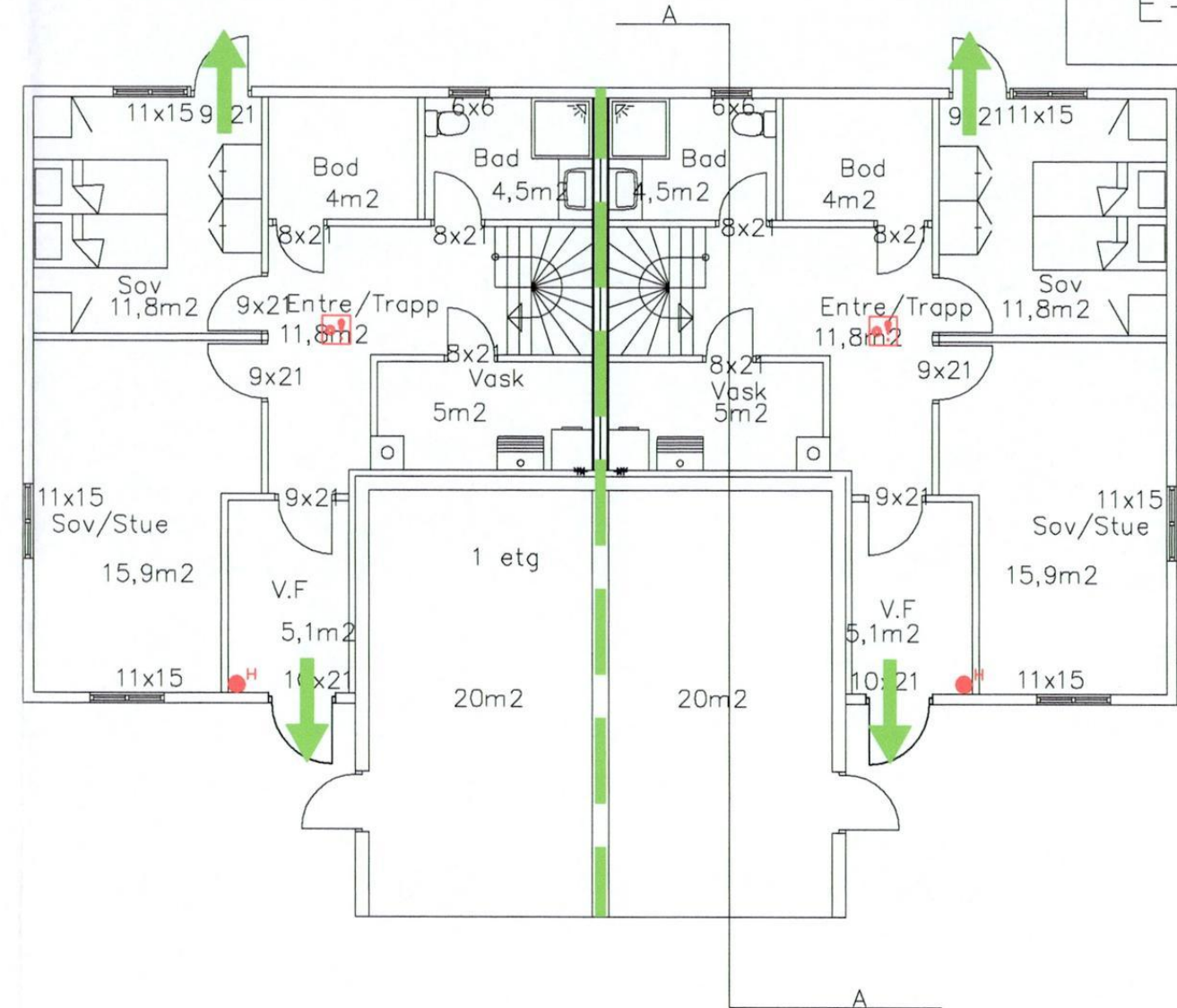
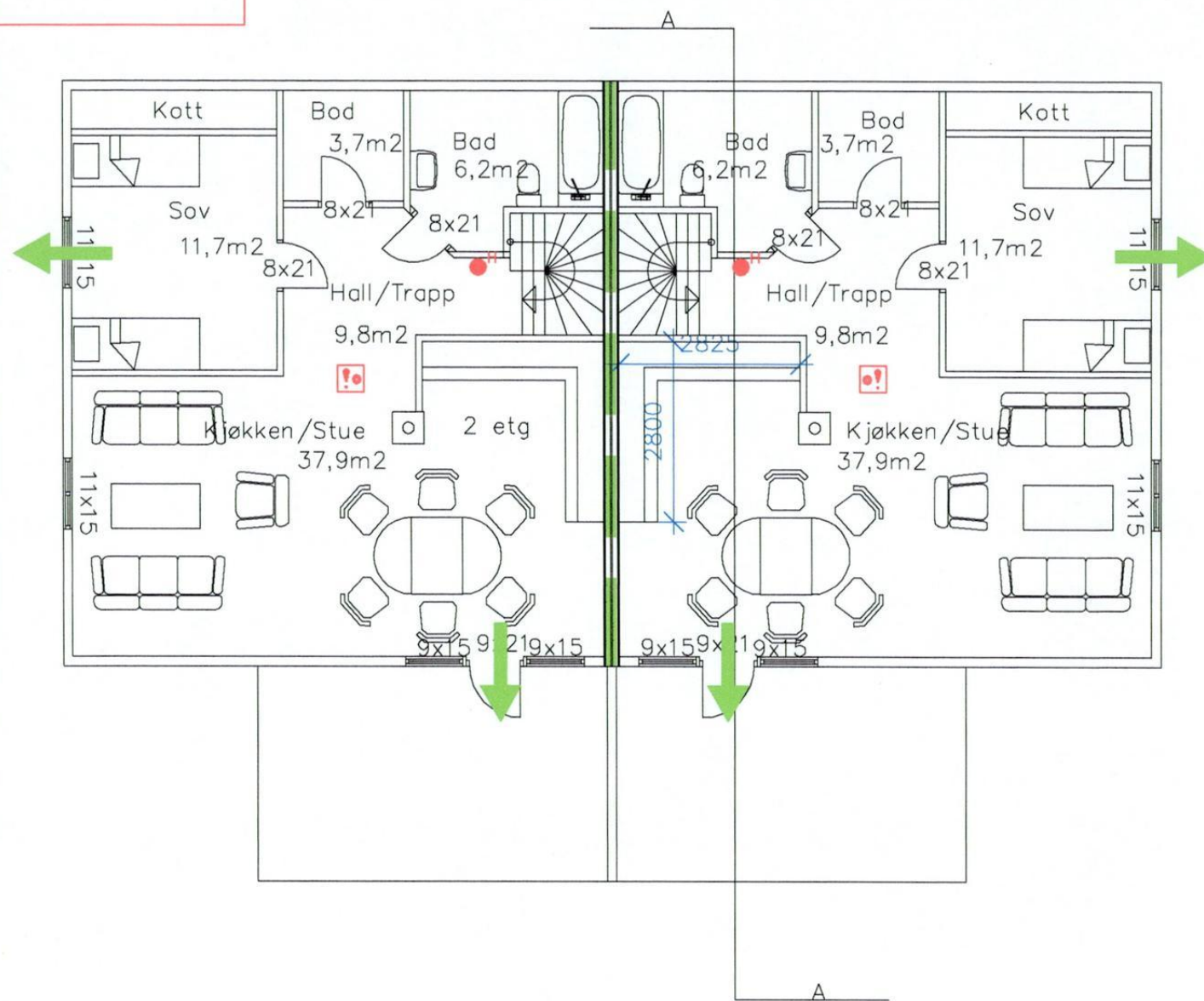
E-3



MOTTATT

12 NOV. 2004

REV.	REK.	ANT.	ENDRINGS GJELDER	SH	DATE
Dato	25.10.2004	Rev./Revis	JP	Skrevet	1:100
Prosjekt		Prosjekt		IT-tek	
				Havneg. 12 Vadsø Jæret	
				3263 Lurik Ut 331 20212/90560424	
				Endring nr.	Endring nr.
Tiltakshaver:	Schuback Invest AS				Plan 2ETG
Rev. nr.		Index	Drøying		www.it-tek.no

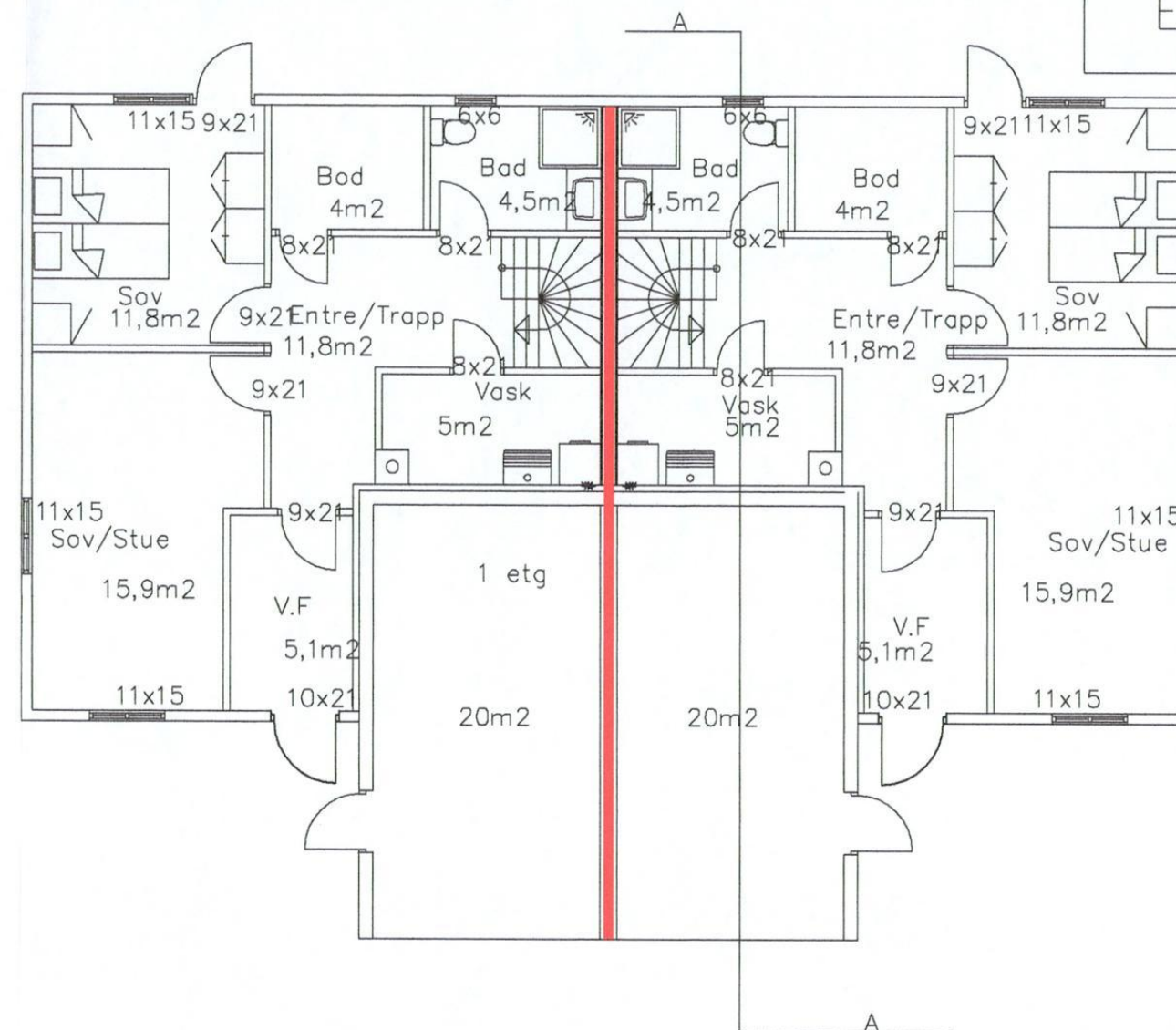
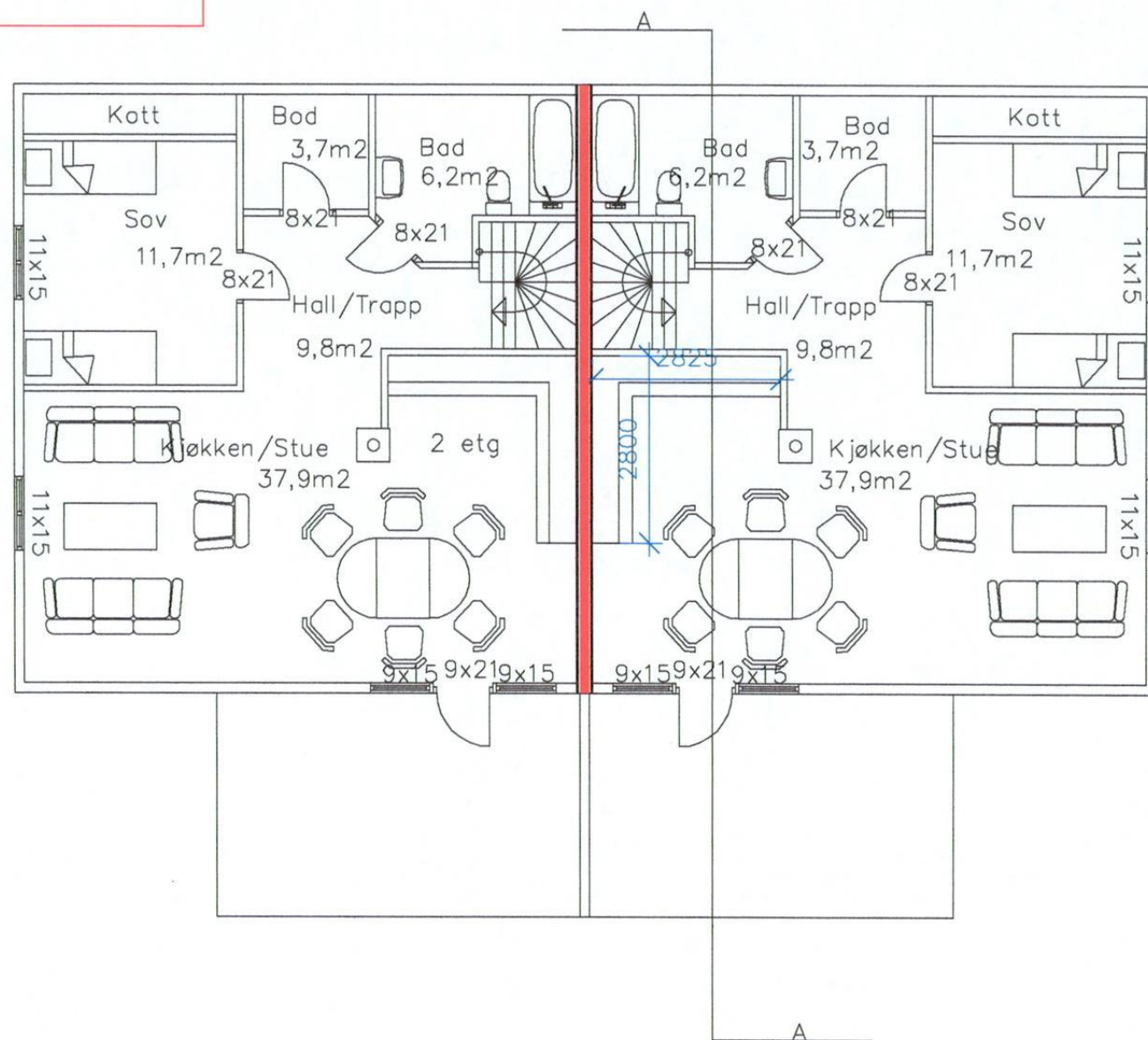


BRANNDOKUMENTASJON

- ← RØMNINGSVEI
- ← ALTERNATIV RØMNINGSVEI
- ! RØYKVARSLER
- H HÅNDSLOKNINGSAPPARAT
- BRANNCELLEBEGR. VEGG 30 min

MOTTATT
12 NOV. 2004

REV.	INDEX	ANT.	ENDRINGER	GJELDER	BRN.	DATE
Krabbegata 54, 3295 Helgeroa						
Gnr/bnr: 4093/29						
Dato	25.10.2004	Rev./Fagst.	JP	Skillett	1:100	IT-tek
Plan		Skillett				Hovnegt. 12 Vadsjøret 3263 Lerik. tlf. 33120212/90560424
Tiltakshaver:				Brannbok.		
Schuback Invest AS				www.it-tek.no		
Forberedt		Index		Skillett		



LYDDOKUMENTASJON

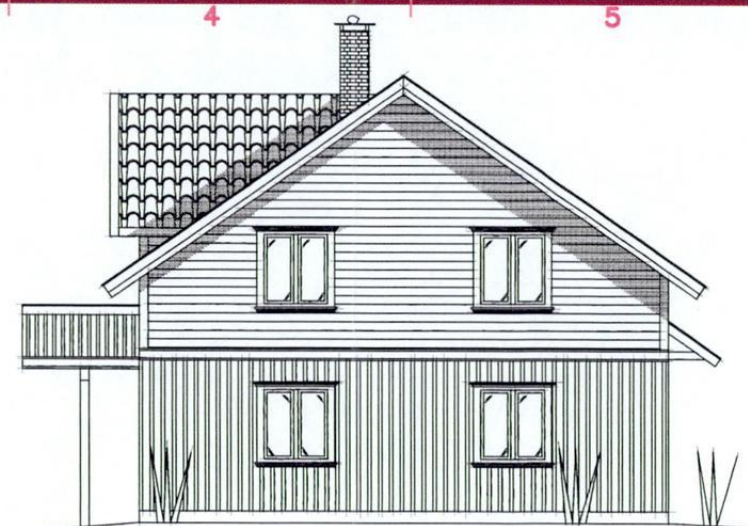
LYDVEGG R'w>55dB

og L'n,w<53dB

MOTTATT

12 NOV. 2004

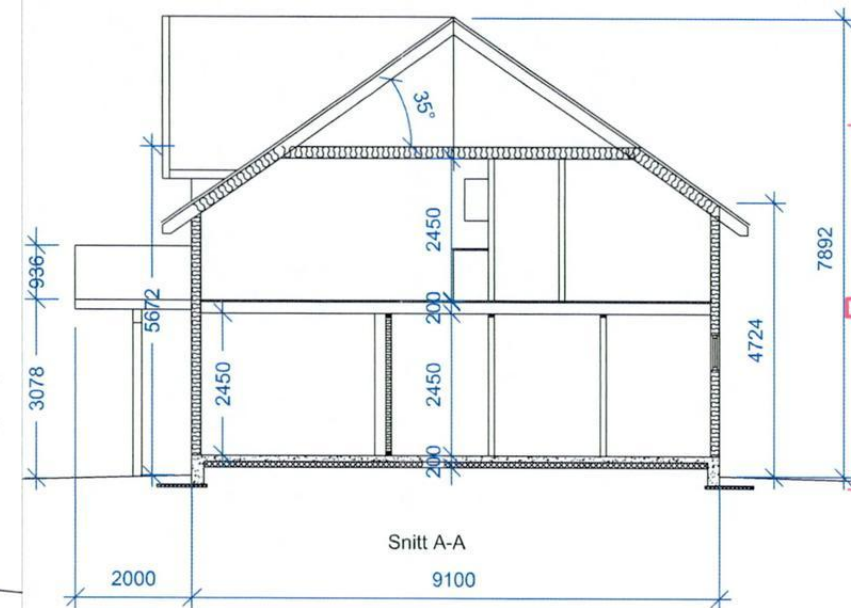
REV.	REK.	ANT.	ENERGIKON. GJELD.	BRN.	DATE
Krabbegata 54, 3295 Helgeroa					
Gnr/bnr: 4093/29					
Dato	25.10.2004	Rev./Revis	JP	Skala	1:100
Prosjekt		Prosjekt		IT-tek	
Tiltakshaver:				Lyddok.	
Schuback Invest AS				www.it-tek.no	
Forberedt		Utvalgt			



LARVIK KOMMUNE PLAN OG BYGGESAK	
Reg.no	Saks.nr.
04/5266	728
16 FEB. 2005	
Ark.kode P	4093 / 29
Ark.kode S	12240/05
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjøn	18

UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
HAVNEGT 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212

PLANUTVALGET I LARVIK
(No 2005/0728)



TILTAKSHAVER:
Schubeck Invest AS

neikelia 14
261 Larvik

PROSJEKT
rabbegt 54, Helgeroa
gbnr 4093/29

[illegible]

PROJECT NO: 04097
CAD DWG FILE:
DRAWN BY: Ivar Eldsten Trondsen
CHK'D BY: IT
COPYRIGHT:
IT-TEK AS

SHEET TITLE
BYGG B- fasader, plan og snitt

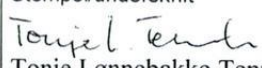
Dato: 24.01.05
Målestokk: 1:100

 LARVIK KOMMUNE Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 04/05266		Løpenr 15051/06	
	Eiendom/byggested Krabbegata 58 A-D, 3295 HELGEROA			
	Gnr 4093	Bnr 29	Festenr	Seksjonsnr 1-4

Ansvarlig søker (navn og adresse) IT-TEK AS Havnegt 12, Vadskjæret 3263 LARVIK	Tiltakshaver (navn og adresse) Schubeck Invest AS Kneiklia 14 3261 LARVIK
---	--

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Rammetillatelse/tillatelse etter søknad	09.11.04.

Spesifikasjon		
Ferdigattesten omfatter:		
Nybygg - Del av tomannsbolig, vertikaldelt		
Vedtak om tillatelse er fattet av Planutvalget	Vedtak dato 24.05.05.	Saksnr 0075/05
Merknader Ingen mangler iht kontrollertklæringer		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Larvik	18.04.06	 Tonje Lønnebakke Tennebø

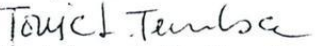
Kopi til	

Kommune  LARVIK KOMMUNE Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK		Midlertidig brukstillatelse	
Saksnr 04/05266		Løpenr 4060/06	
Eiendom/byggested Krabbegata 58 A-D, 3295 HELGEROA			
Gnr 4093	Bnr 29	Festenr	Seksjonsnr 1-4

Ansvarlig søker (navn og adresse) IT-TEK AS Havnegt 12, Vadskjæret 3263 LARVIK	Tiltakshaver (navn og adresse) Schubeck Invest AS Kneiklia 14 3261 LARVIK
---	--

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Del av tomannsbolig, vertikaldelt		
Tillatelsen omfatter Krabbegata 58 a – seksjonsnummer 3		
Vedtak fattet av Plan og byggesak / Planutvalget Planutvalget	Vedtak dato 24.05.05.	Saksnr 0075/05
Merknader Gjenstår noen monteringsarbeider iflg. kontrollerklæring		

Vilkår		

Underskrift		
Sted Larvik	Dato 01.02.06	Stempel/underskrift  Tonje Lønnebakke Tennebø

Kopi til	



Larvik brann og redning



**Larvik
kommune**

Informasjon om nedgravde oljetanker

Larvik brann og redning har avsluttet utlevering av opplysninger om nedgravde oljetanker.

1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes

<https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630>

Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk. [Les mer om dette på våre hjemmesider](#)

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på oljefri.no

Kommune
Larvik

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

J.nr.	92/03
Målebrev nr.	47-66
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	4093	29	
	Bruksnavn/adresse Krabbegata 54		
Areal (m ²)	1509.0		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	02.09.2003
Rekvirent	Larvik kommune v/Eiendomskontoret
Bestyrer	Jan Erik Tvedt
Forretning	Kartforretning over gbnr 4093/29.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
LARVIK KOMMUNE PLAN OG BYGGESAK Larvik	30.10.2003	Thor Svensen	Jan Erik Tvedt

GAB

Registreringsstempel
REGISTRERT I GAB 26.11.03 Dokumentet er ikke tinglyst jfr. delingsloven § 4.2. LARVIK KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN J. Kværne

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

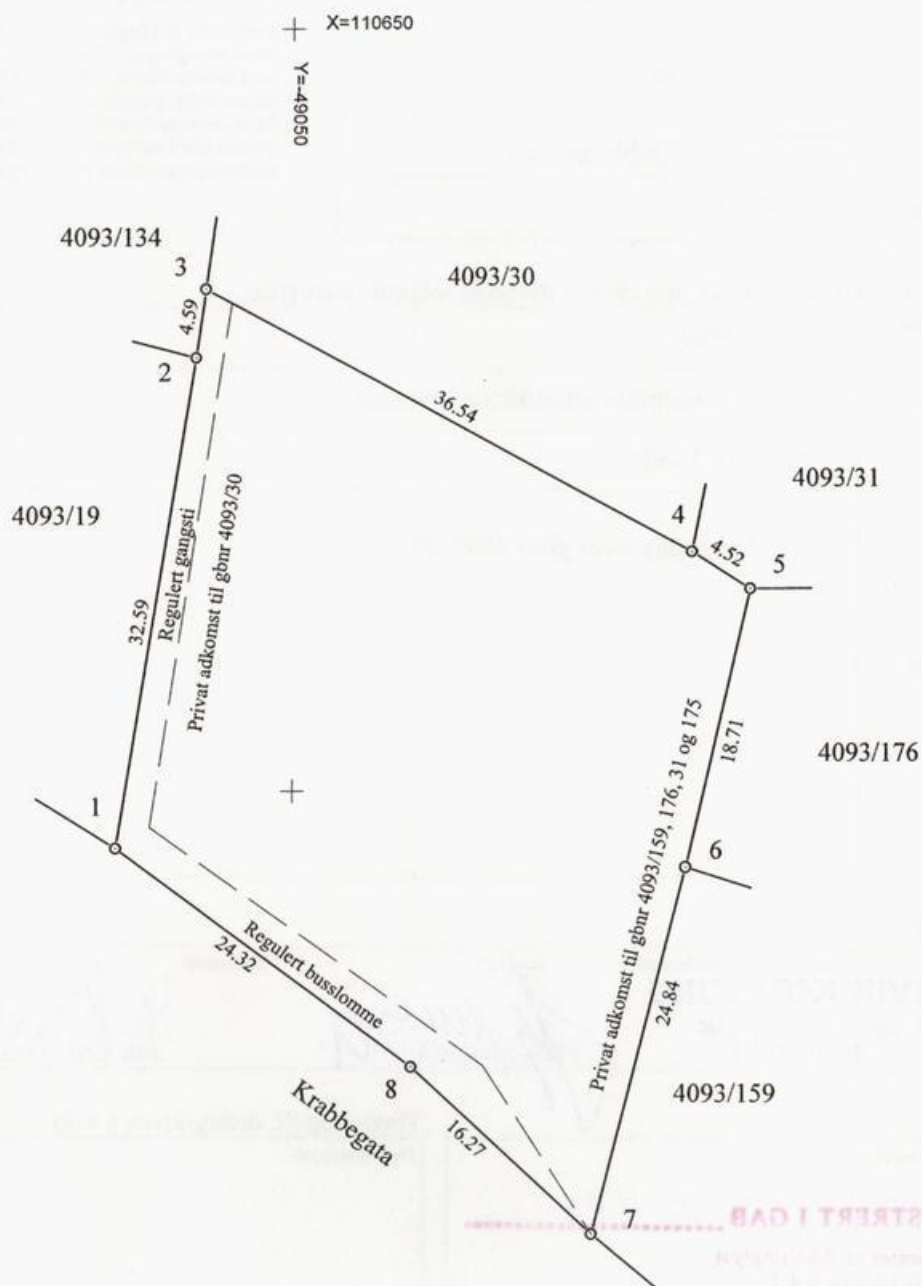
--

Gnr	4093	Bnr	29	Festnet	
Representasjonspunkt					
X	110602	Y	-49041	Z	
Kartblad				X	Landsnett
CF024-1-59				NGO48-1961 koord.	
Målestokk		Areal		M ²	
1:500		1509.0			

MÅLEBREVKART

Jnr	92/03
Målebrev nr	47-66

N



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
1	Gjerdestolpe	110596.25	-49061.70	32.59	
2	Gjerdestolpe	110628.41	-49056.41	4.59	
3	Gjerdestolpe	110632.95	-49055.76	36.54	
4	Gjerdestolpe	110615.69	-49023.55	4.52	
5	Umarkert	110613.27	-49019.73	18.71	
6	Gkj. bolt i jord	110595.04	-49023.92	24.84	
7	Gkj. bolt i jord	110570.96	-49030.02	16.27	
8	Gjerdestolpe	110581.88	-49042.08	24.32	



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HELGEROA

Dato: 28.02.94.
Dato for siste revisjon: 14.05.96.
Kommunetyrets 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, byggegrenser, 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 båtopplag i bøyer innenfor badeområdene er ikke tillatt, heller ikke båtopplag 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 fylkeskonervatoren 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 skjammende, 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. Skjammende 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 Åstagangen 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



Larvik kommune

Ledningskart

Eiendom: 4093/29/0/2
Adresse: Krabbegata 58D
Dato: 19.08.2026
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.



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.



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4093	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse:	Krabbegata 58D, 3295 HELGEROA								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Tomannsbolig vertikaldelt Ferdigattest 2006	2006	144 m ²	1	☒
Garasje/uthus/anneks	godkjent 2006	60 m ²		☒
		m ²		☐
		m ²		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.

Begjærings skjemaet sendes til

LARVIK kommune,
Plan- og bygningsetaten,Postadresse: FEYERSGATE 7
3251 LARVIKBegjæring om oppdeling
i eierseksjonerBegjæring om
reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjærings skjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreeksportering til rekviert.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunnr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0709	LARVIK	4093	29		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
986618481	SCHUBECK INVEST		1/1

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)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)
1	B	1/4	B	11				21				31			
2	B	1/4	B	12				22				32			
3	B	1/4	B	13				23				33			
4	B	1/4	B	14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 4/4				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				4/4				= 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.

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG
ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Aller vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: DET ER IKKE KJELLER I

- Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
- Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
- Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- Samtykke fra panthaver ved resekjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

[illegible]

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
- eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gientas med blokkboks.

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 / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
4093	29			I LARVIK KOMMUNE
Dato	Underskrift	Stempel		

Notar:

- 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 tinglysingsgjennpart.

SITUASJONSKART

GNR. 4093 BNR. 29

KRABBEGATA 54 I LARVIK KOMMUNE

X 110625

X 1106

X 110575

MÅL: 1/250

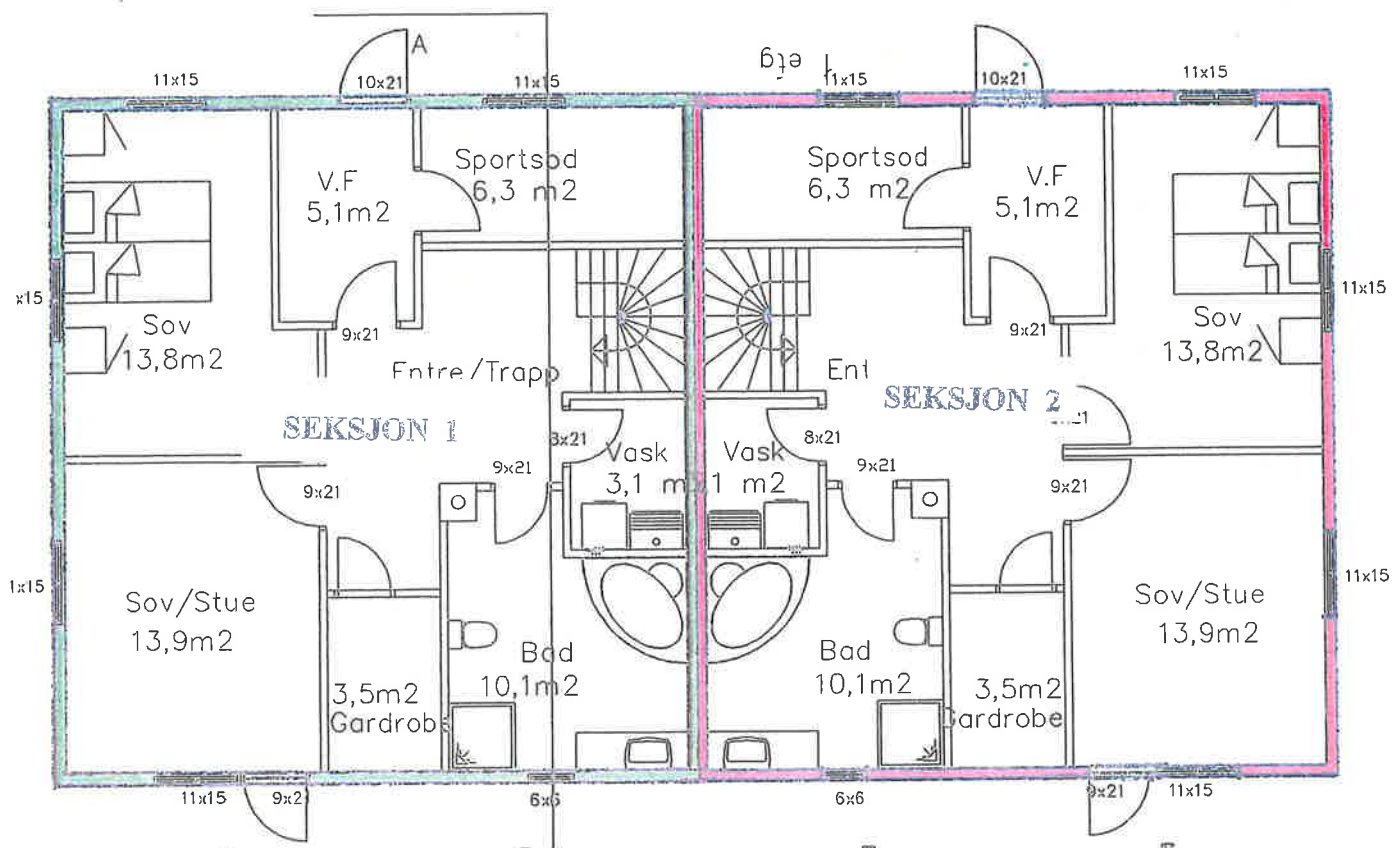
SIGNATUR:



PLANTEGNING 1. ETASJE
GNR.4093 BNR. 29
KRABBEGATE 54 I LARVIK KOMMUNE
BYGNING A

SEKSJON 1

SEKSJON 2



MÅL: 1/100

UNDERSKRIFT:

PLANTEGNING 2. ETASJE

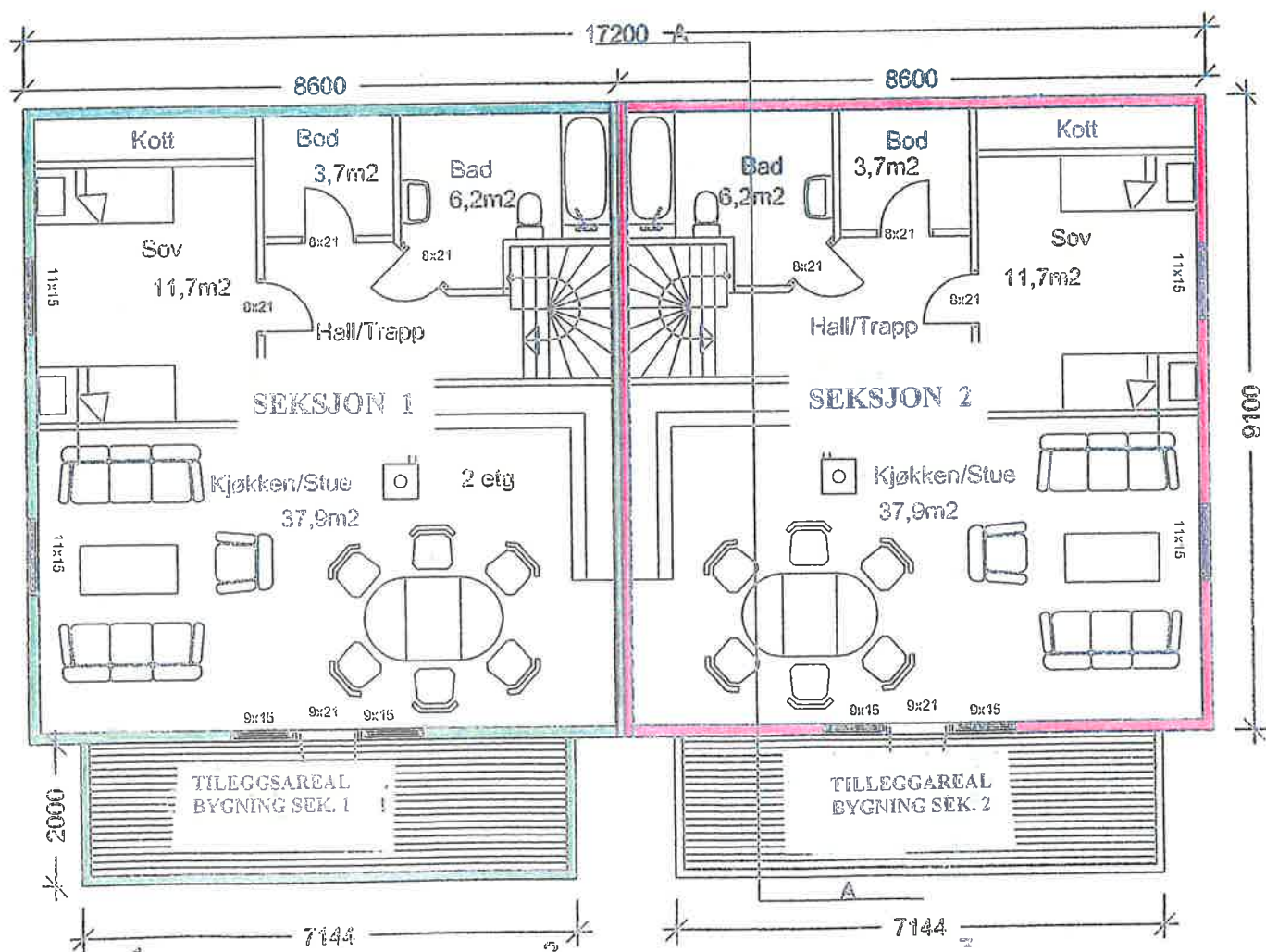
GNR.4093 BNR. 29

KRABBEGATE 54 I LARVIK KOMMUNE

BYGNING A

SEKSJON 1

SEKSJON 2



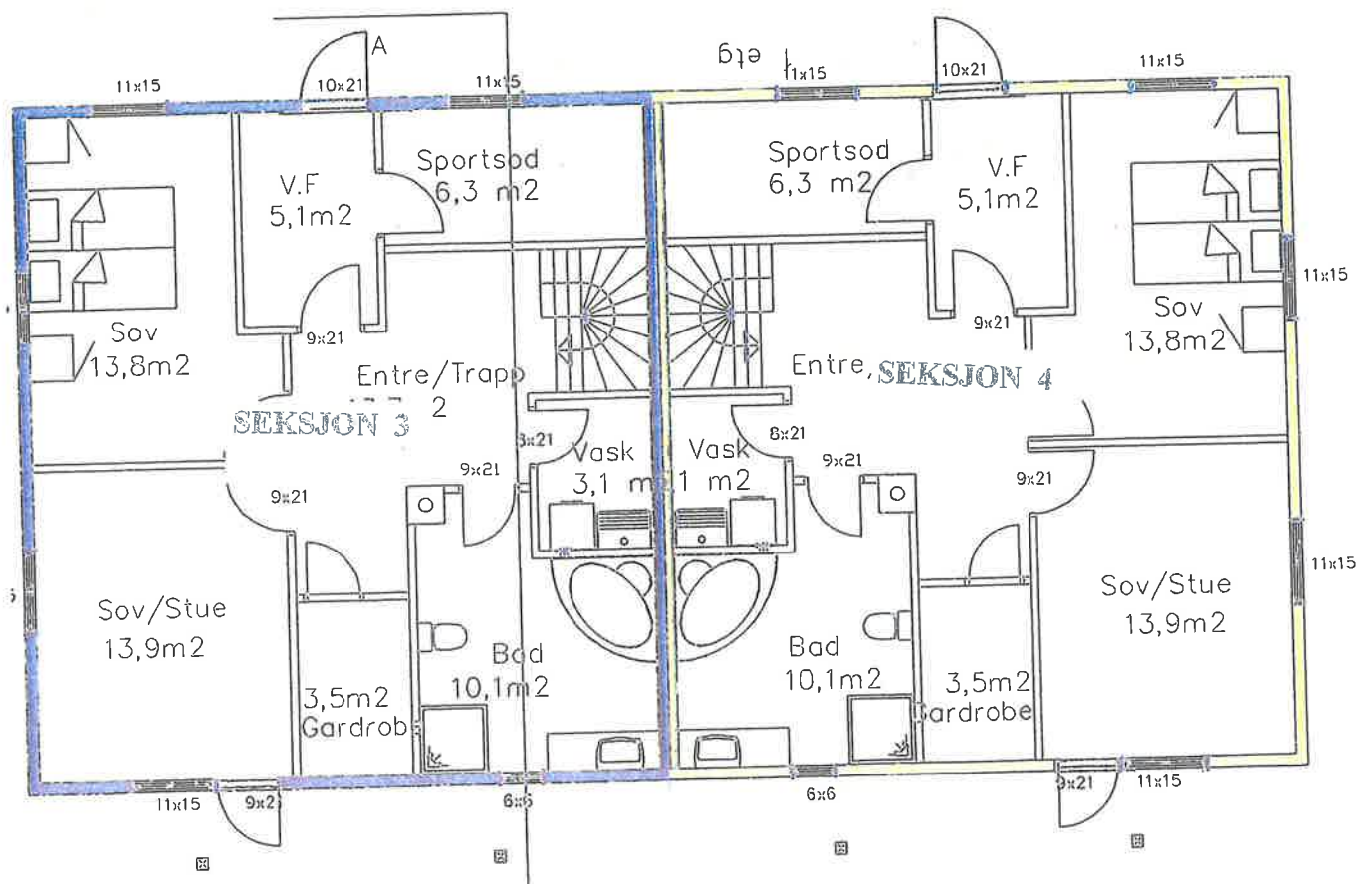
MÅL: 1/100

UNDERSKRIFT:

PLANTEGNING 1. ETASJE
GNR.4093 BNR. 29
KRABBEGATE 54 I LARVIK KOMMUNE
BYGNING B

SEKSJON 3

SEKSJON 4



MÅL: 1/100

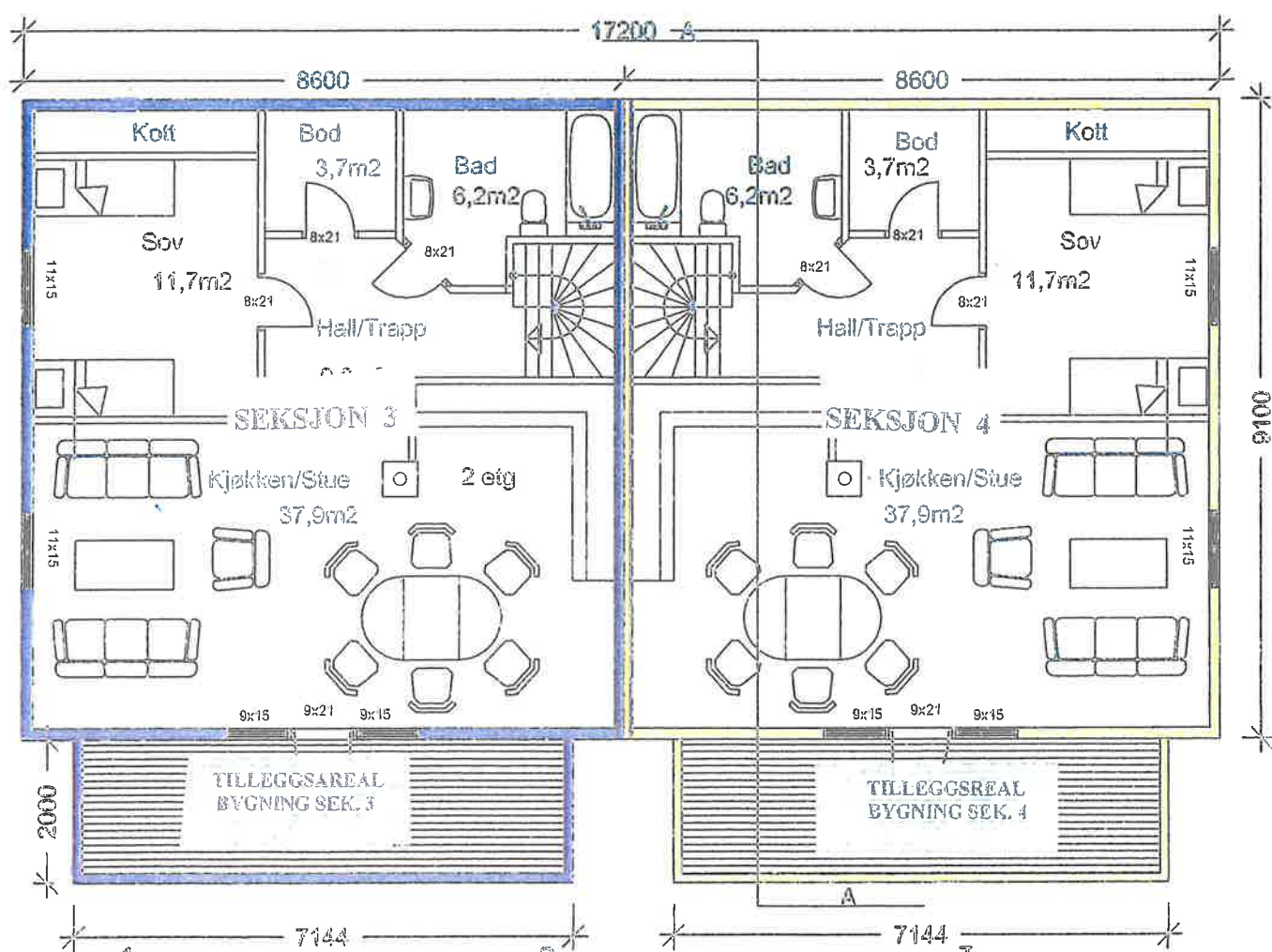
UNDERSKRIFT:

PLANTEGNING 2. ETASJE

GNR.4093 BNR. 29

KRABBEGATE 54 I LARVIK KOMMUNE

BYGNING B



MÅL: 1/100

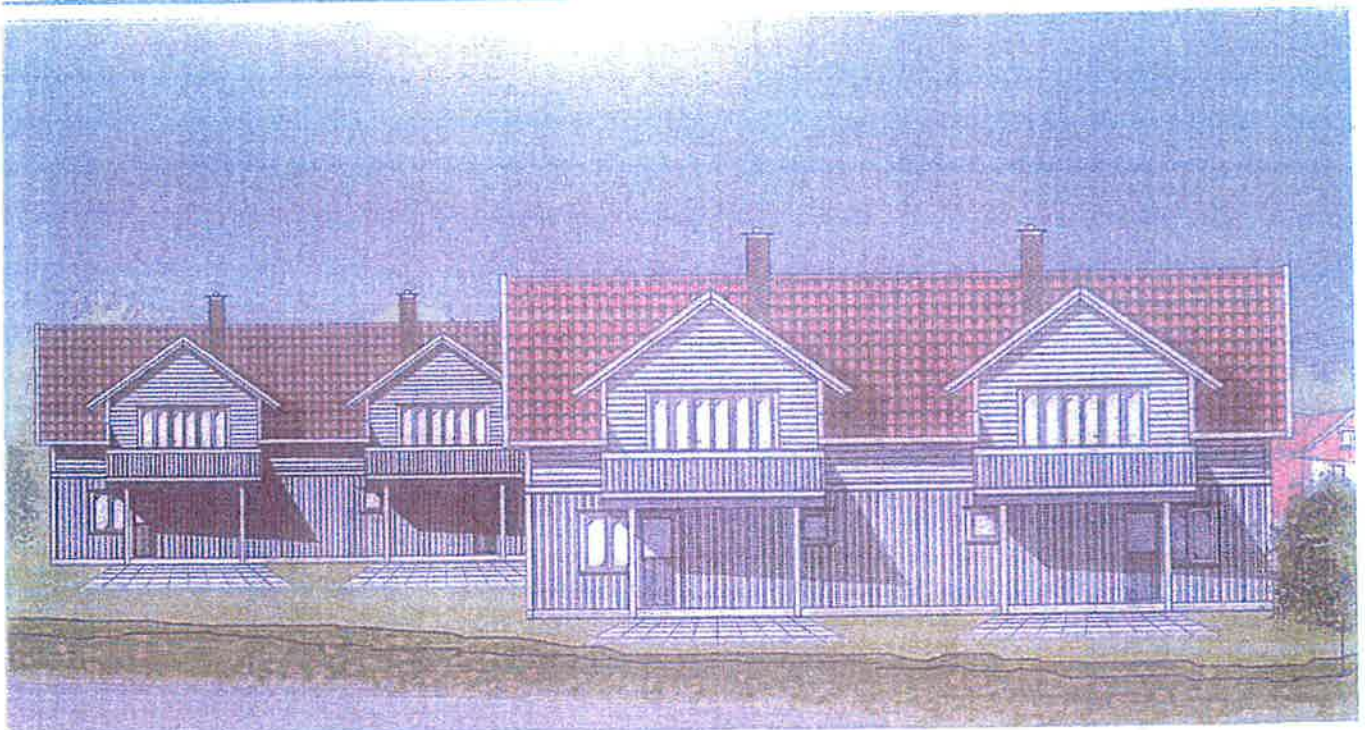
UNDERSKRIFT:

VEDTEKTER

FOR SAMEIET KRABBEGATA 54

GNR 3020BNR 2329 I LARVIK KOMMUNE

1. Sameiet består av 4 seksjoner.
2. Styret skal bestå av 4 personer.
3. Hver seksjon eier en del av sameiet i henhold til sameiebrøken.
4. Fellesutgiftene fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken.
5. Hver seksjonseier besørger selv det inn- og utvendige vedlikehold av den seksjon en er eier til.
6. Dersom intet annet er nevnt i vedtektene, benyttes Lov om Eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.
7. Vedtektene kan endres dersom hele styret samtykker til nye vedtekter.



VEDTEKTER

FOR

KRABBEGATA 58 BOLIGSAMEIE

GNR. 3020 BNR. 29 I LARVIK KOMMUNE

1. Sameiet består av 4 seksjoner
2. Styret består av 4 personer, en fra hver seksjon.
3. Hver seksjon er en del av sameiet i henhold til sameiebrøken.
4. Fellesutgifter fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken.
5. Hver seksjonseier besørger selv det inn- og utvendige vedlikehold av den seksjon som man selv eier.
6. Seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, med tilhørende tilleggsareal, jf vedlagte tegninger som viser seksjonenes hoveddel og tilleggsdel. Seksjonseierne har også lik rett til å nytte fellesarealene til de formål de er beregnet til. Seksjonene kan kun benyttes til boligformål.
7. Vedtektene kan endres dersom hele styret samtykker til de nye vedtektene.
8. Disse vedtekter og begjæring om oppdeling av eiendommen i eierseksjoner følger og utfylles av lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31 (eierseksjonsloven).

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7. mai 2007

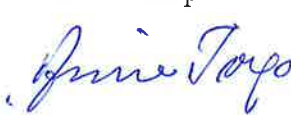
Snr. 1
Tove Knive



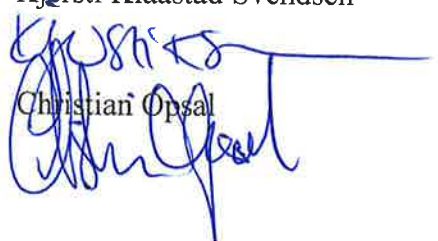
Snr. 2
Björg Flesche



Snr. 3
Annie Torp



Snr. 4
Kjersti Klaastad Svendsen



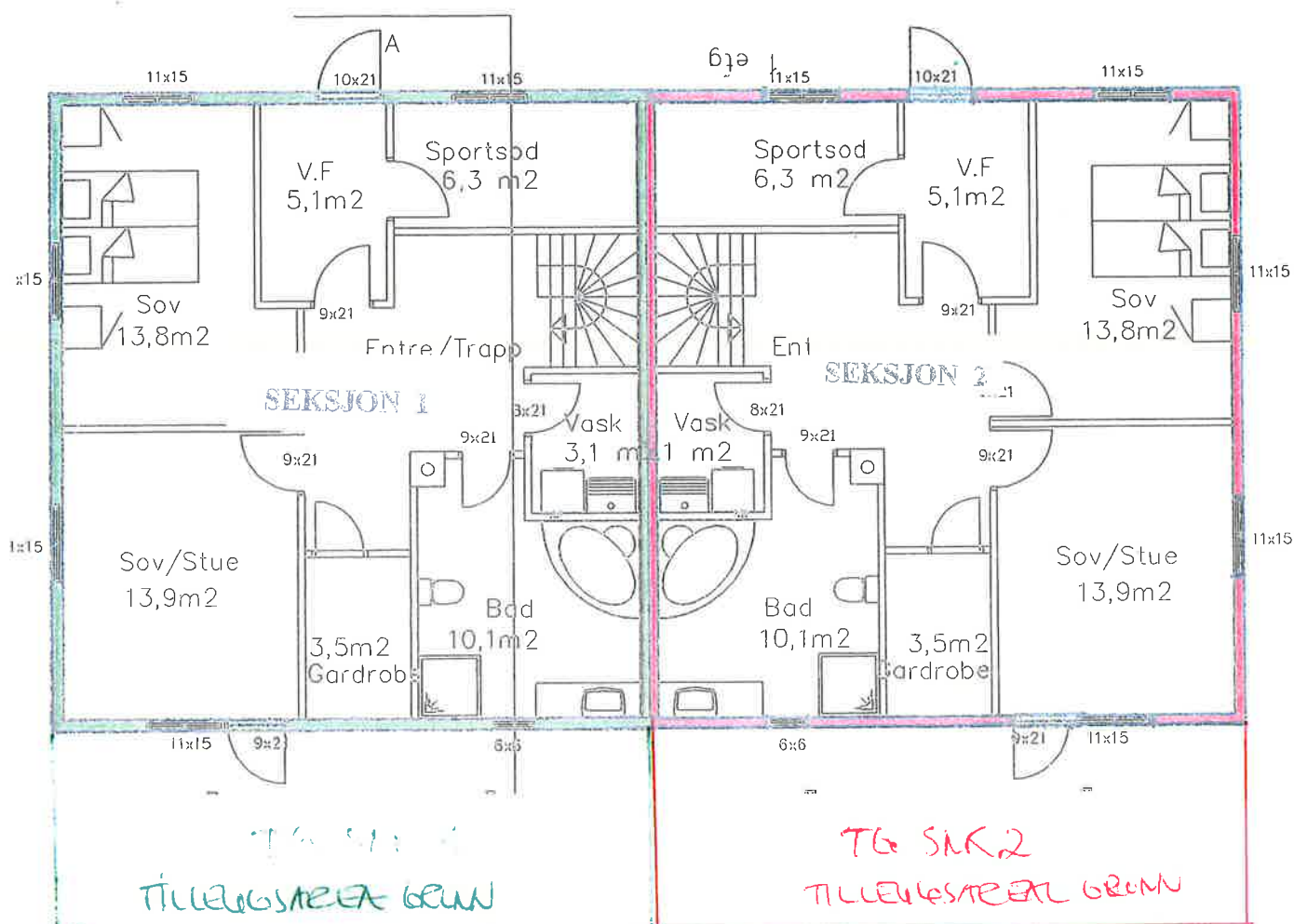
Christian Opsal

PLANTEGNING 1. ETASJE

GNR.4093 BNR. 29
KRABBEGATE 54 I LARVIK KOMMUNE
BYGNING A

SEKSJON 1

SEKSJON 2



MÅL: 1/100

UNDERSKRIFT:

PLANTEGNING 2. ETASJE

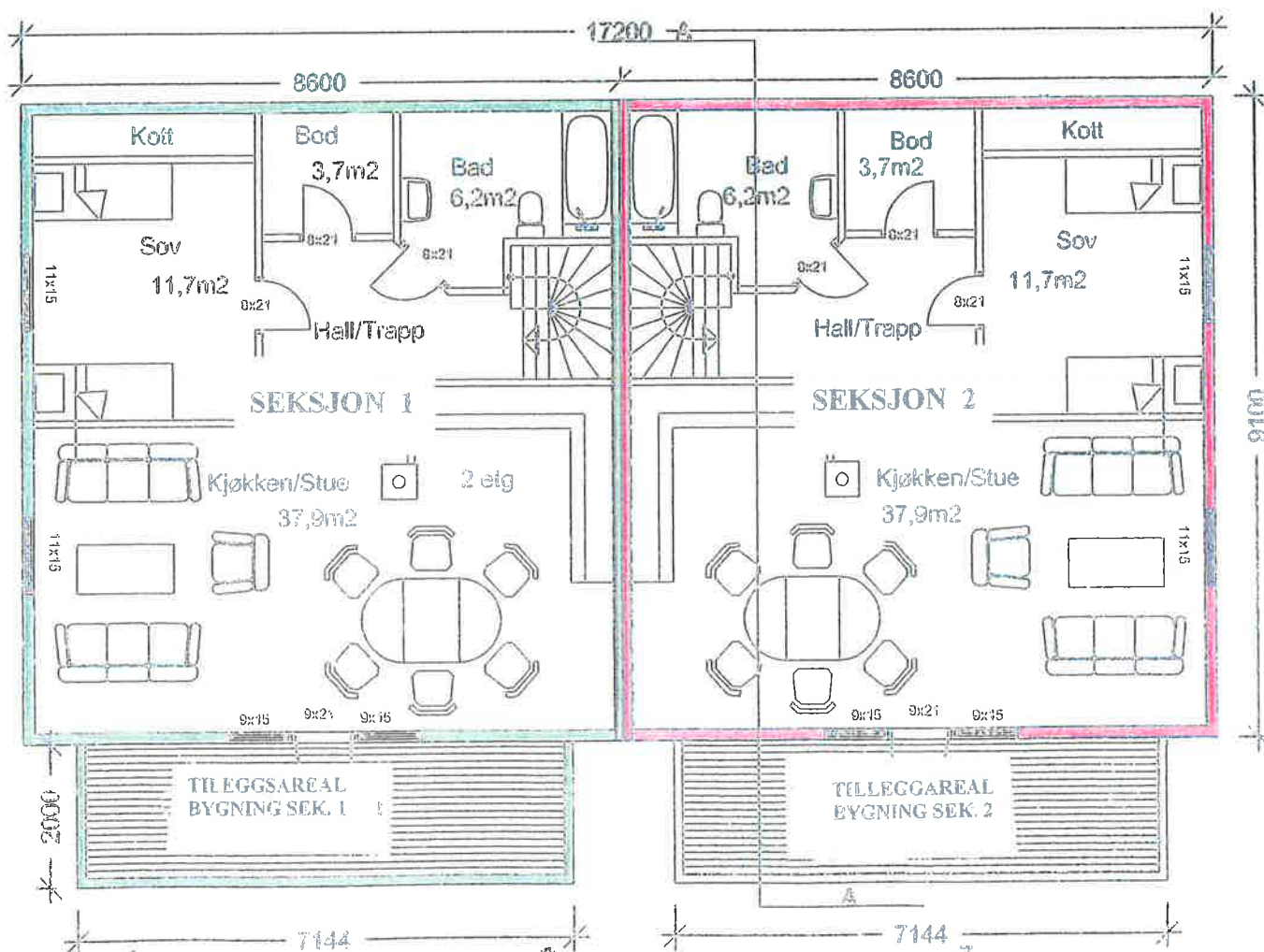
GNR.4093 BNR. 29

KRABBEGATE 54 I LARVIK KOMMUNE

BYGNING A

SEKSJON 1

SEKSJON 2



MÅL: 1/100

UNDERSKRIFT:

PLANTEGNING 1. ETASJE

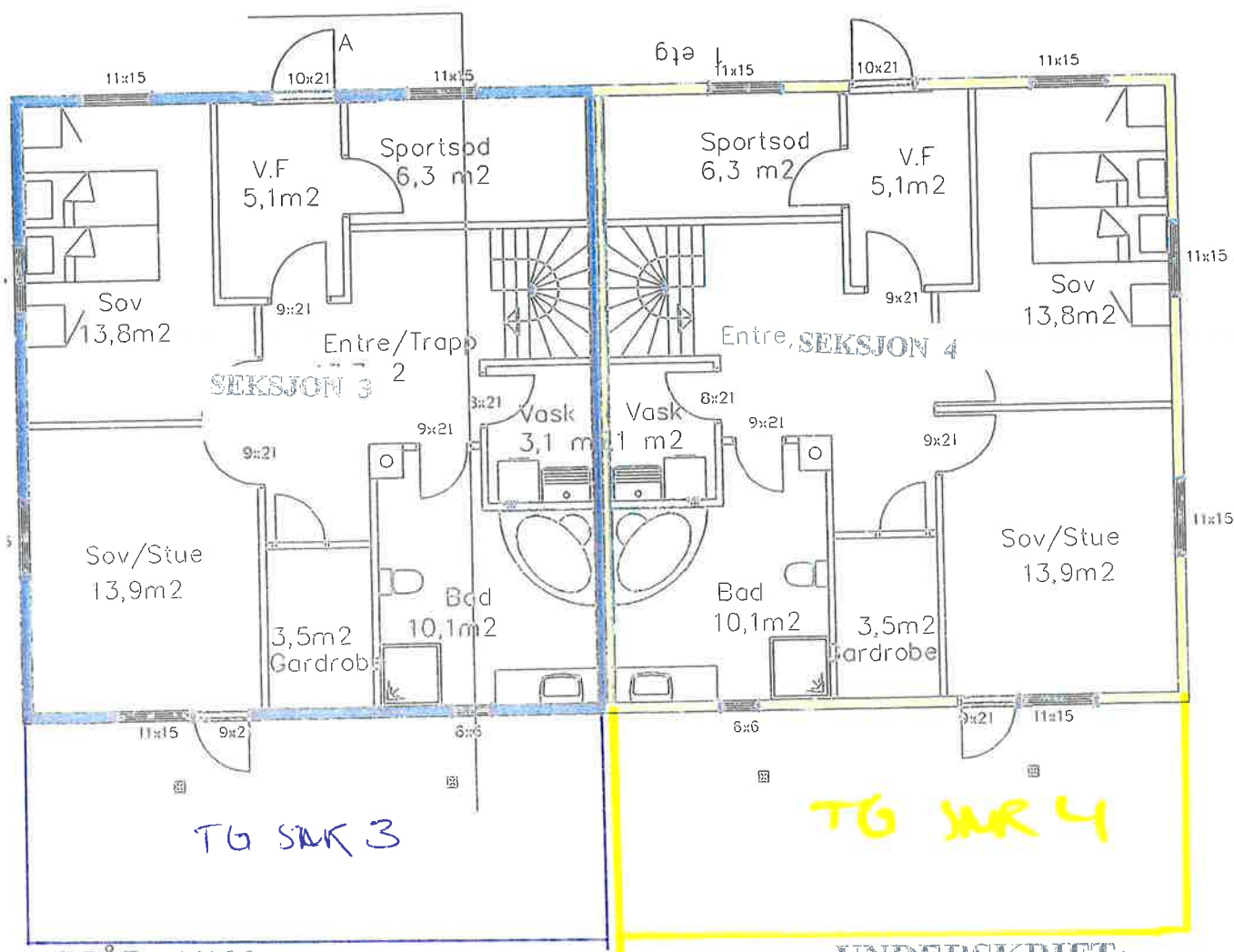
GNR.4093 BNR. 29

KRABBEGATE 54 I LARVIK KOMMUNE

BYGNING B

SEKSJON 3

SEKSJON 4



MÅL: 1/100

UNDERSKRIFT:

PLANTEGNING 2. ETASJE

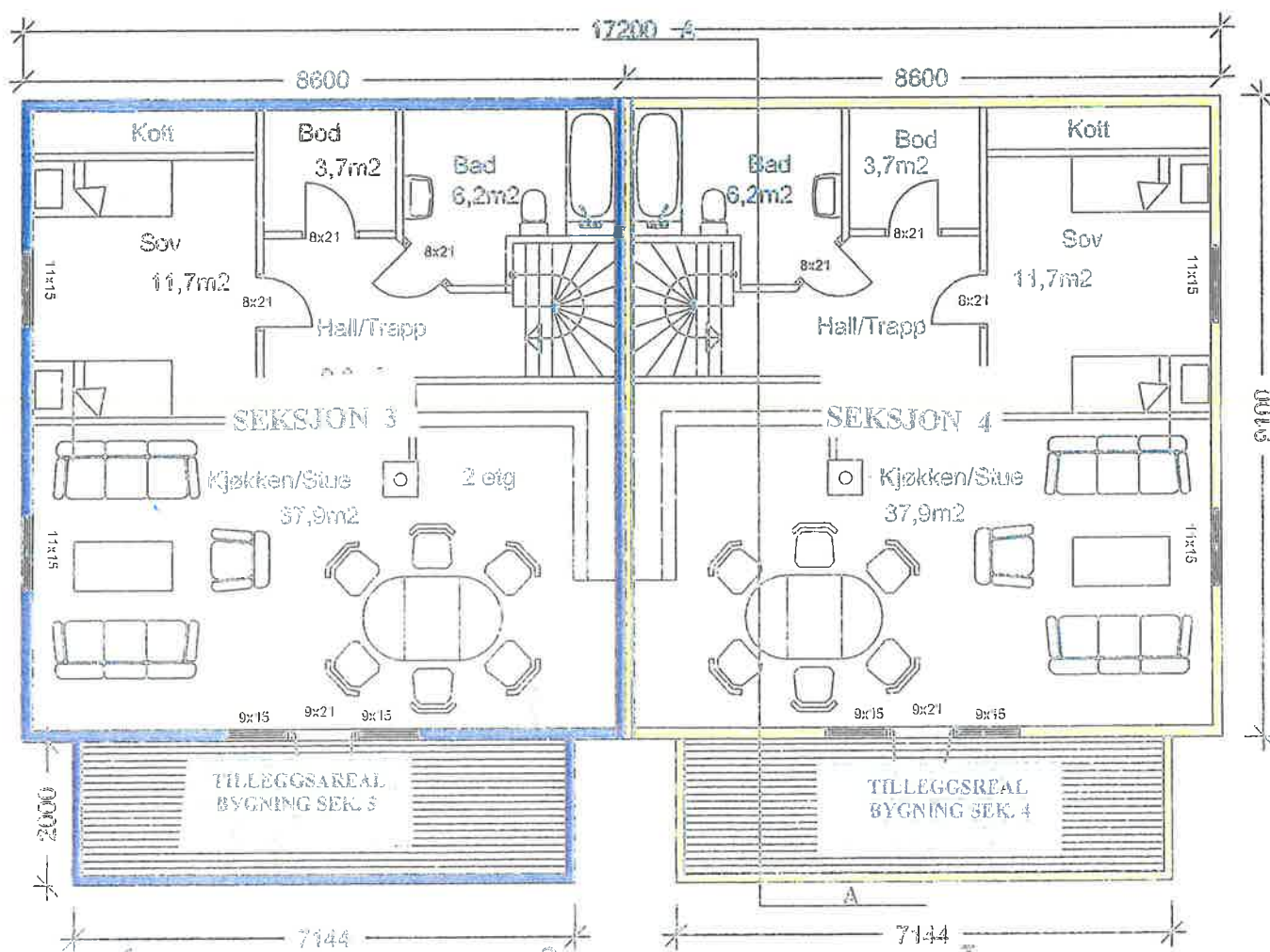
GNR.4093 BNR. 29

KRABBEGATE 54 I LARVIK KOMMUNE

BYGNING B

SEKSJON 3

SEKSJON 4

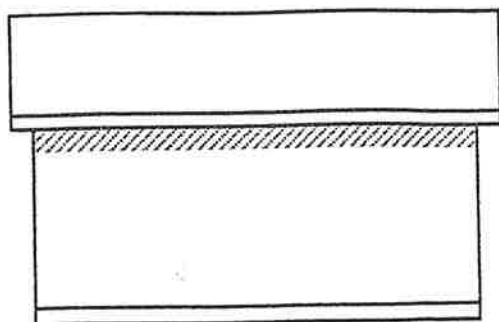
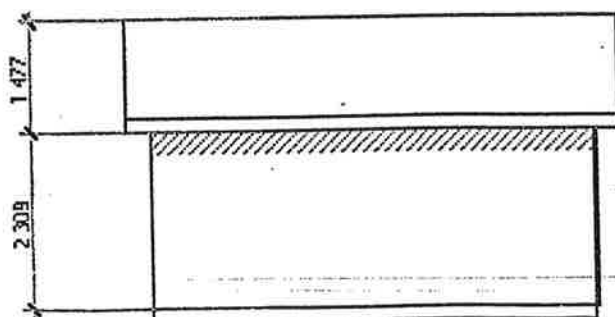
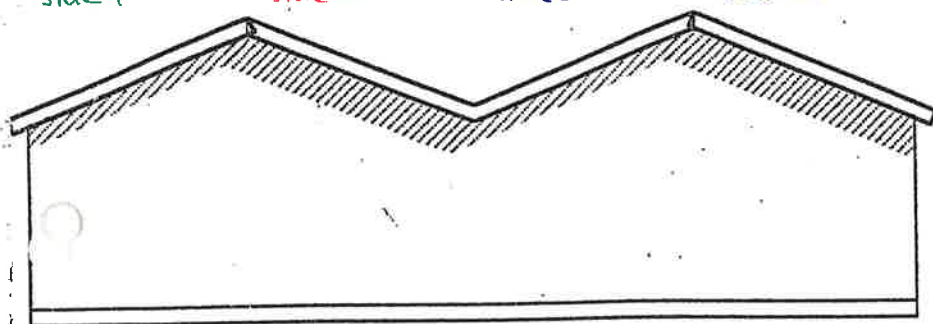
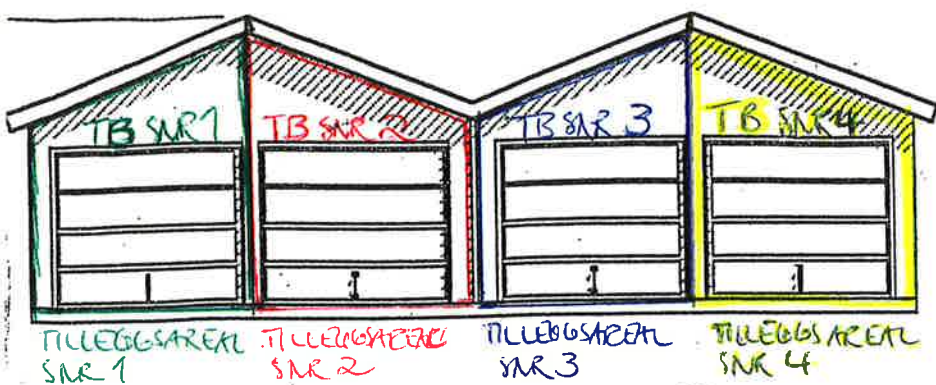


MÅL: 1/100

UNDERSKRIFT:

KRABREIT. 58 A-D 3295 HELGEBAT
GAR 30x0 BNR 29 i LÅRUK

PLAN GARASJE



Perspektiv Hus AS

Stokkeskoghavna 4a
3292 stavem
E-post:
kristin.eggli@gmail.com
Tel. 47 31 17 79

Prosjekt:
Garasje

Byggherre:

Prosjekterende:
TS Elementer

Målestokk:
1:100

Tergingsnr:
06002

Mønehøyde:

Gesimshøyde:

Areal:

Kontroll:

Revisjon:
27.8.06

Dato:
28.8.06

Signatur:

TINGLYST

- 5 APR 2001

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GBNR.: 4093/175

SØRENKRIVEREN
I LARVIK
DAGBOKNR. 2257

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 4093. bnr. 175... skal ha kjørbar veirett fra Krabbegata over
gnr. 4093 Bnr. 31, 29 som vist med grønn farge på kartbilaget.
2. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:
Gnr. bnr. skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp
over gnr. 4093 bnr. 31, 29.

Denne erklæringen tinglyses på egne og framtidige eiers vegne som heftelse på følgende eiendommer:

gårdsnummer

Gnr. 4093

Gnr. 4093

bruksnummer

bnr. 31.....

bnr. 29.....

festenummer

fnr.

fnr.

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune v/Plan- og byggesak.

Underskrifter:

For eiend. gnr/bnr/fnr 4093/ 31 /.....	Helgeroa 15/12-00 sted dato	Mart H. Nilssen navn
For eiend. gnr/bnr/fnr 4093/ 29 /.....	Larvik 19/12-00 sted dato	Larvik Kommune Eiendomskontoret Bent Brørs navn



169.-

11/4-05

Liv Bugene

KOPI

RIKTIGHETEN BEVITNES

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK

ERKLÆRING

TINGLYST

LARVIK TINGRETT
DAGBOKNR.

8844 + by skilt

1. ADKOMSTVEI:

Gbnr. 4093/30 skal ha rett til kjøreadkomst fra Krabbegata over gbnr. 4093/29 som vist med grønn farge på kartbilaget.

Gbnr. 4093/29 skal ha rett til kjøreadkomst over gbnr. 4093/30 som vist med rød farge på kartbilaget.

2. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

Gbnr. 4093/30 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over gbnr. 4093/29 som vist med blå farge på kartbilaget. Det skal ikke kunne bebygges over ledningstrase i nordvestre hjørne av gbnr. 4093/29 uten samtykke fra eiere av gbnr. 4093/30.

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune v/Plan- og byggesak.

Underskrifter:

For eiend. Gbnr. <u>4093/30</u>	<u>Helgeroa</u>	<u>17-05</u>	<u>Einar Friis Maffliøren</u>	<u>16094446914</u>
	sted	dato	navn	Fødsels/personnr./organisasjonsnr.
For eiend. Gbnr. <u>4093/29</u>	<u>Larvik</u>	<u>12/11-05</u>	<u>Gudmund</u>	<u>986 681 481</u> <u>40122020163</u>
	sted	dato	navn	Fødsels/personnr./organisasjonsnr.
For eiend. Gbnr. <u>4093/29</u>	<u>Larvik</u>	<u>12/11-05</u>	<u>Bjørn Schumacher</u>	<u>09096281935</u> <u>986 618 481</u>
	sted	dato	navn	Fødsels/personnr./organisasjonsnr.
For eiend. Gbnr. _____	_____	_____	_____	_____
	sted	dato	navn	Fødsels/personnr./organisasjonsnr.

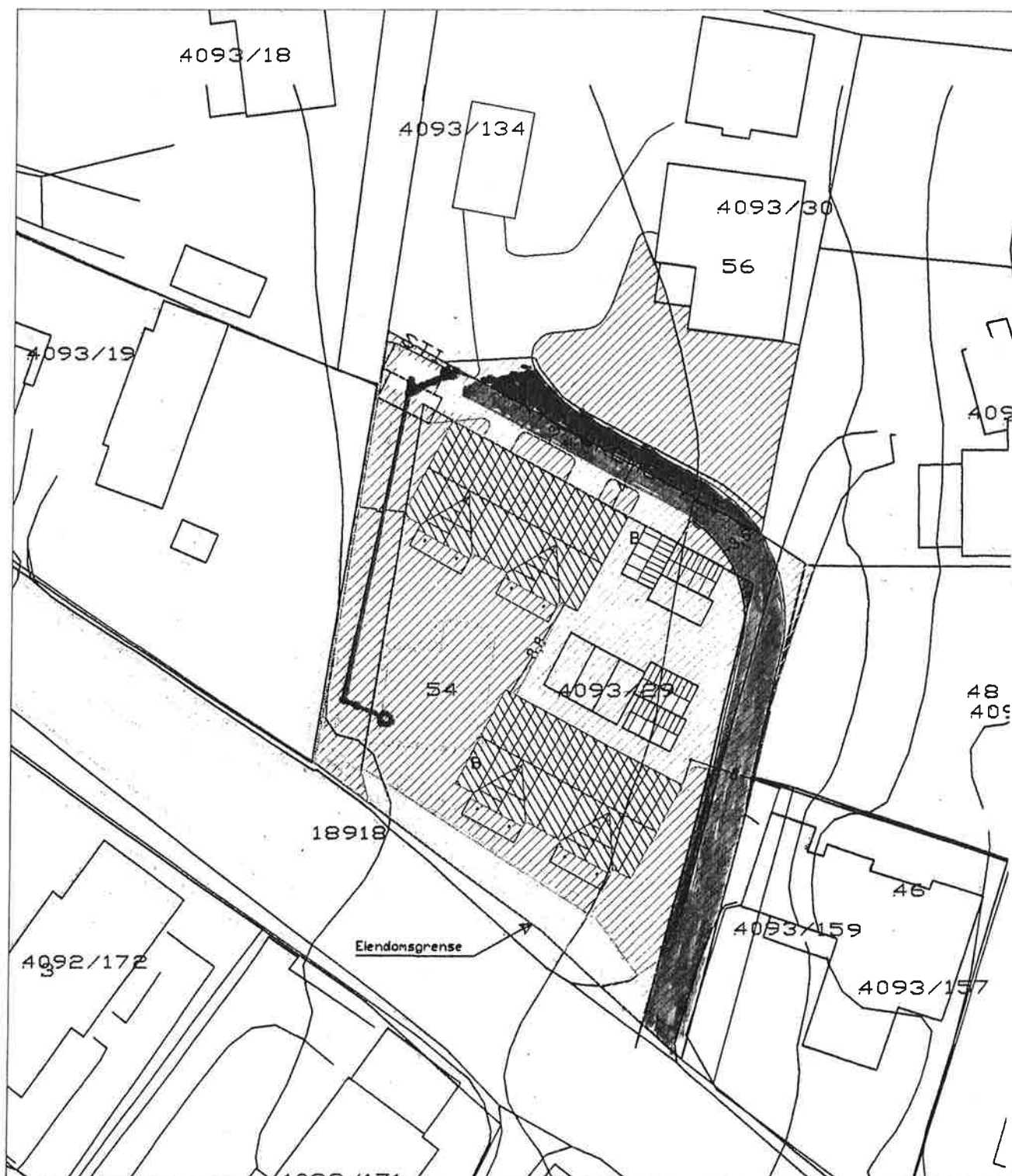
RETT KOPI BEKREFTES

KR 172,- BETALT
LARVIK TINGRETT

3256 Larvik, den 3/8-2006

Liv Rungne







Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 19.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4093	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Krabbegata 58D, 3295 HELGEROA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	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 UTLIVERING 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.

30 m

Europaveg
 Europaveg tunnel
 Riksveg
 Riksveg tunnel
 Fylkesveg
 Fylkesveg tunnel
 Kommunalveg
 Kommunalveg tunnel
 Privatveg
 Privatveg tunnel
 Skogsbilveg
 Skogsbilveg tunnel
 Ferje
 Ferje
 Gang- og sykkelveger
 Gang- og sykkelveg
 Gang- og sykkelveg tunnel
 Annet gangareal
 Annet gangareal tunnel

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



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, skadeinsekter, 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, skadeinsekter, 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.

Krabbegata 58D

Nabolaget Helgeroa - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Krabbesvingen	1 min
Linje 206, 208	0.1 km
Larvik stasjon	17 min
Linje RE11, RX11	13.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

Skoler

Berg skole (1-7 kl.)	10 min
203 elever, 13 klasser	0.8 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
304 elever, 22 klasser	11.5 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
209 elever, 10 klasser	13 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min
226 elever, 22 klasser	16.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole	21 min
1620 elever	15.5 km
Sandefjord videregående skole	28 min
1880 elever	27.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Meny Helgeroa	8 min
------------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

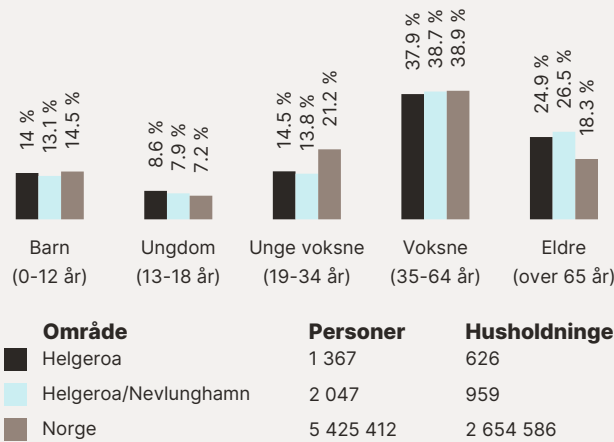


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Helgeroa barnehage (0-5 år)	10 min
71 barn	0.9 km
Torpeløkka barnehage (0-5 år)	13 min
45 barn	1.1 km
Vårtun barnehage (1-5 år)	4 min
11 barn	2.8 km

Dagligvare

Meny Helgeroa	7 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

Aktivitetshall, ballspill

9 min



0.8 km
- 

Nesjarbanen Karlsro

Ballspill, fotball

10 min



0.8 km
- 

Family Sports Club Langestrand

14 min

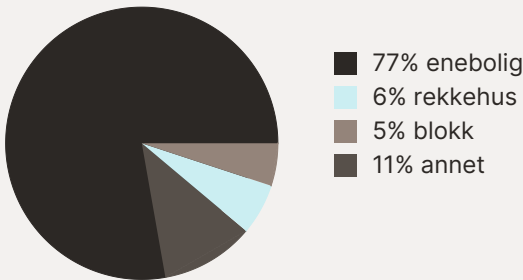

- 

Mudo Stavern

15 min



Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

Fritzøe Brygge

15 min

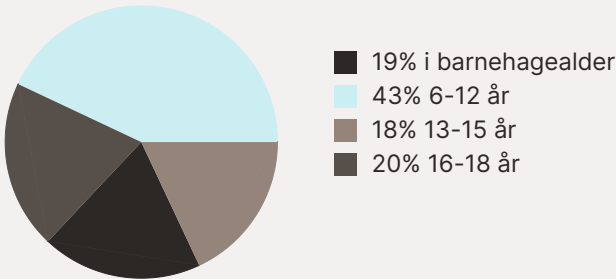

- 

Vitusapotek Helgeroa

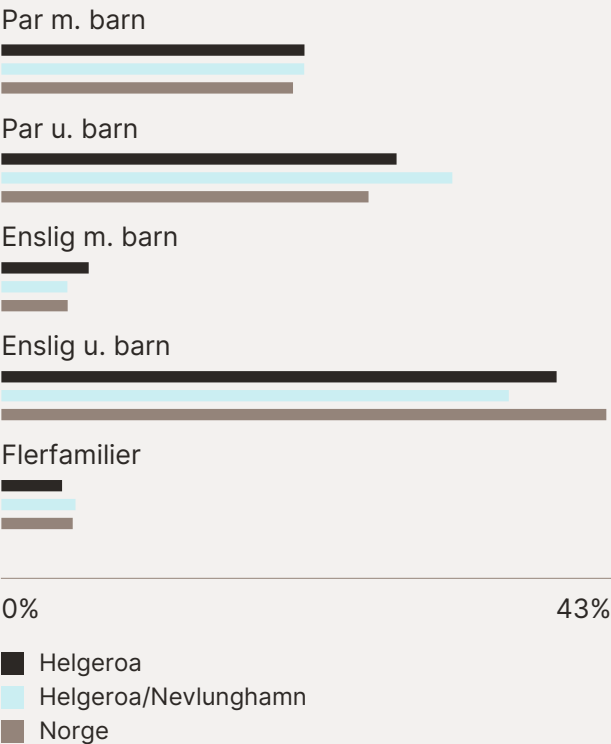
8 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

