

Tilstandsrapport for bolig

Krabbegata 2, Helgeroa



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Krabbegata 2 3295 Helgeroa Gnr: 4093 Bnr: 192 LARVIK	Leilighet	2024	94 m ²	94 m ²	—
Oppdragsnr.	260412-003				
Befaring / Rapport	12.04.2026 / 16.04.2026				
Tilstede	Undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

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

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



Sammendrag

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

Generelt

Treroms leilighet over ett plan beliggende i nytt boligbygg på Søndersrød i Helgeroa. Bygget ble oppført i 2024 og bærer således alle konstruksjoner og bygningsdeler er fra byggeår.

Basert på alder skal det foreligge full reklamasjonsrett i inntil 5 år etter ferdigstillelse.

Planløsning

Planløsningen består av gang, 2x dusjbad, 2x soverom, garderobesrom og stue/kjøkken.

Innvendige overflater har parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Boligen fremstår i god innvendig standard, som forventet for en bolig fra byggeår.

Byggemetode

Tradisjonelt trebygg - de konstruksjonsmessige forhold er ikke ytterligere omtalte i denne rapporten.

Vinduer av malte tre med utvendig aluminiumsbeslag, fra byggeår. Terrasseskyvedør montert i stue. Balkong på 18 kvm utenfor stue med gulvbord av impregnert tre og rekkverk av glass og stålstolper.

Normalt godt fungerende.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i åpen løsning framstår i godt stand. Platetopp med innbygget ventilator har kullfilter, men rommet er i tillegg ventilert via boligens ventilasjonsanlegg. Boligen har 2x våtrom — dusjbad fra gang og dusjbad med også badekar tilgjengelig innenfor soverom. Begge rom skal i sin helhet være bygget av fagpersoner.. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale.

Tekniske anlegg

Leiligheten er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg med rør-i-rør-ledninger fra byggeår.

Oppvarming skjer via elektriske varmekilder. Balansert ventilasjonsanlegg av type Enervent Salla.

Elektrisk anlegg fremstår som nytt med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere på alle kurser — samsvarserklæring fra Etman Pro-Tech AS datert 09.04.2024 foreligger. Røykvarsler og brannslukker er montert i henhold til TEK17.

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

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål	Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0-3) for hver bygningsdel.
Omfang	Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.
Begrensninger	Rapporten er basert på visuell 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).

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

Eiendomsopplysninger

Krabbegata 2, 3295 Helgeroa

Gnr 4093 / Bnr 192 · LARVIK

Byggeår 2024 (TEK17)	Boligtype Leilighet	BRA 94 m²
Oppvarming Elektrisk	Ventilasjon Balansert ventilasjon	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Bjørn Arnfinn Moi	Tilstede / oppl. Undertegnede	—
Byggemåte Tradisjonelt trebygg fundamentert på støpt betongdekke mot grunn.		

Flomfare	Lav — eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (ÅDT 400 / 50 km/t)
Høyde over havet	40 moh
Terrengvurdering	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
Terrengfall mot eiendom	Fra NØ (+1.5m), Ø (+1.0m), SØ (+0.4m)
Fall mot grunnmur	Ø-vegg: 2.5%
Vær ved befaring	7.0 °C, overskyet, 3.1 m/s (Ø), 92 % luftfuktighet
Nedbør	48t: 6.3 mm · 30 dager: 96 mm (17 nedbørsdager)

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

Dokumentkontroll

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

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

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	Ingen avvik (10) bygningsdeler	Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig.
TG 1	Mindre eller moderate avvik - bygningsdeler	Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå.
TG 2	Avvik å være oppmerksom på - bygningsdeler	Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives.
TG 3	Avvik som må utbedres - bygningsdeler	Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent anbud fra håndverker for eksakt pris.
TG IU	Ikke undersøkt - bygningsdeler	Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives. Det bør vurderes om egen undersøkelse er nødvendig.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
2. etasje	93.6 m ²	93.6 m ²	—	—	18.5 m ²	—
Sum	94 m ²	94 m ²	—	—	18 m ²	—

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

2. etasje	m ²
Stue og kjøkken	50 m ²
Soverom 1	12.4 m ²
Garderobrom for soverom1	3.5 m ²
Dusjbad (fra soverom)	7.6 m ²
Soverom 2	10 m ²
Dusjbad (fra gang)	5.5 m ²
Gang	4.6 m ²

Selgers godkjenning av rapporten

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 0

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

Etasjeskillere av trebjelkelag fra byggeår.

Planavvik (skjevheter) TG 0	Bygningsdel i forventet tilstand tilpasset alder og bruk.
Bæreevne TG 0	Svekkelser av bæreevne er ikke registrert.
Knirk TG 0	Trebjelkelag uten registrert knirk eller svikt.

Vinduer og dører

TG 0

Leiligheten har malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag. I stue er det montert terrasseskyvedør.

Vinduer (innvendig)

TG 0

Vinduer med isolerglass fra byggeår. Karm, ramme og tettepakninger fremstår intakte.

Dører (innvendig)

TG 0

Terrasseskyvedør i stue med aluminiumskarm og isolerglass fra byggeår. Lukking, lås og tetting uten anmerkning.

Utvendig vurdering

TG 0

Utvendig karm og beslag på vinduer og terrasseskyvedør fremstår uten synlige avvik.

Balkonger og terrasser

TG 0

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

Balkong på 18,5 kvm utenfor stue med gulvbord av impregneret tre og rekkverk av glass og stål Stolper. Rekkverkshøyde oppgitt til 100 cm.

Balkong, veranda, terrasse og plattform

TG 0

Balkong på 18,5 kvm med gulvbord av impregneret tre og rekkverk av glass og stål. Tettesjikt under gulvbord er ikke tilgjengelig for kontroll.



Foto 1

Dusjbad — fra gang

TG 0

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. Vannrett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad med adkomst fra gang. Gulv og vegger av keramiske fliser. Rommet har rennesluk i dusjsone, dusj med glassvegger, servant med underskap, vaskemaskin og tørketrommel stablet, samt varmtvannsbereider.

Det skal foreligge full reklamasjonsrett overfor utbygger.

Vegger og himling TG 0	Veggfliser fremstår OK. Fuger er intakte uten muggvekst eller registrerte sprekker.
Gulv TG 0	Keramiske gulvfliser. Målt fall mot rennesluk -0,9° (1,6:100) og -0,6° (1:100) for gulv utenfor — bekrefter fall mot sluk for hele kontrollerte del, vurdert tilfredsstillende.
Sluk, membran og tettesjikt TG 0	Rennesluk (Geberit) i dusjsone fremstår uten synlige avvik. Membran ikke synlig — membrantype og utførelse kan ikke verifiseres - dog er rommet nytt og uavhengig kontroll skal være utført.
Vann- og avløpsledninger TG 0	Synlige rørtilkoblinger fremstår uten avvik. God vannmengde og avrenning.
Ventilasjon TG 0	Ventilasjon fremstår uten registrerte avvik.
Utstyr og innredning TG 0	Av installasjoner er montert dusjinnglassing, servant med underskap, vaskemaskin og tørketrommel stablet, samt varmtvannsbereder. Fremstår OK.
Innfelte installasjoner TG 0	Innfelt sisterner med betjeningspanel fremstår uten avvik.
Fuktmåling og hulltaking TG 0	Hulltaking ikke utført. Vegger bak dusjsone er mot felles trappegang/annen leilighet samt annet våtrom — ingen egnet lokasjon. Foretatt kompensierende fuktsøk uten negative avvik.



Foto 2



Foto 3

Bad

TG 0

2. 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.

Bad med adkomst fra soverom. Rommet er fra byggeår med keramiske fliser på gulv, våtromsplater på vegger og plater i himling. Rommet har badekar, dusj med glassdører, vegghengt toalett og servant med underskap.

Det skal foreligge full reklamasjonsrett overfor utbygger.

Vegger og himling TG 0	Vegger av våtromsplater. Himling av plater med downlights. I god stand fra byggeår.
Gulv TG 0	Gulv av keramiske fliser i stort format. Målt fall ved linjesluk: 1,7:100 — tilfredsstillende. Målt fall utenfor dusjsone: ca 1:100 — tilfredsstillende.

Vegger og himling TG 0	Vegger av våtromsplater. Himling av plater med downlights. I god stand fra byggeår.
Sluk, membran og tettesjikt TG 0	Rennesluk (Geberit) i dusjsone fremstår uten synlige avvik. Membran ikke synlig — membrantype og utførelse kan ikke verifiseres - dog er rommet nytt og utavhengig kontroll skal være utført.
Vann- og avløpsledninger TG 0	Synlige tilkoblinger ved badekar og servant i god stand fra byggeår.
Ventilasjon TG 0	Ventilert via ventilasjonsanlegg. I god stand fra byggeår.
Utstyr og innredning TG 0	Badekar, vegghengt toalett med innbygget sistene, servant med underskap og dusj med glassdører. Alt i god stand fra byggeår.
Innfelte installasjoner TG 0	Downlights i himling. I god stand fra byggeår.
Fuktmåling og hulltaking TG 0	Hulltaking ikke foretatt grunnet vegg mot nabo, vegg mot annet våtrom, vegg med skyvedør samt vegg mot fast inventar. Foretatt kompensierende overflatefuktsøk uten negative avvik.



Foto 4



Foto 5

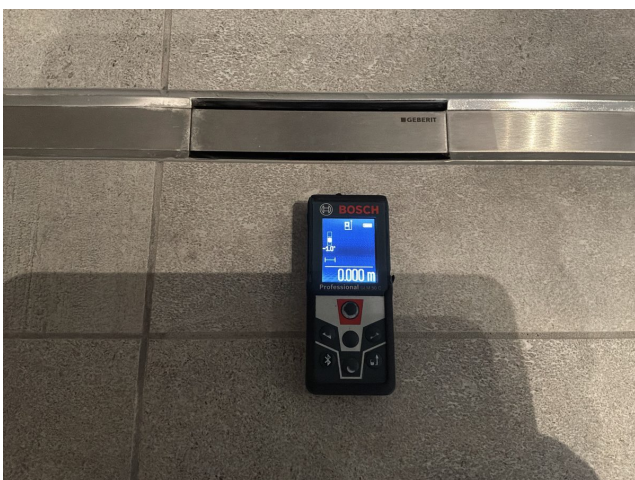


Foto 6



Foto 7

Kjøkken

TG 0

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 med innredning i åpen løsning med stue. Gulv av parkett, vegger av plater og himling av gips. Fronter av malt MDF og skrog av foliert spon. Vannstopper og komfyrvakt montert.

Overflater - Vegger og himling TG 0	Vegger av plater og himling av gips i forventet stand for alder. Normal bruksslitasje.
Overflater - Gulv TG 0	Gulv av parkett i forventet stand for alder.
Ventilasjon TG 0	Koketopp med innbygget ventilator og kullfilter — resirkulerende løsning. Rommet har i tillegg ventilasjon via ventilasjonsanlegget. Komfyrvakt montert i tak.
Vann-/avløp TG 0	Vannstopper montert med aktiv fuktføler og automatisk stengventil. Avløpsslanger og vannlås synlige under vask.
Innredning og utstyr TG 0	Kjøkkeninnredning med fronter av malt MDF og skrog av foliert spon. Innredningen er fra byggeår og har brukt omlag 8% av forventet levetid.
Benkebeslag og avtrekk TG 0	Beslag og hengsler i god stand.



Foto 8

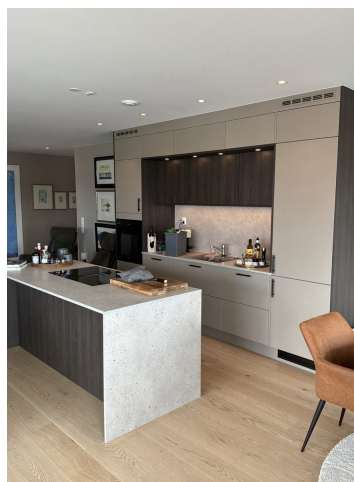


Foto 9

Overflater innvendig

TG 0

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

De innvendige overflater består av parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Boligen besitter normalt god innvendig standard.

Overflater - Vegger og himling TG 0	Vegger og himling av malte plater i god stand.
Overflater - Gulv TG 0	Gulv av parkett i god stand.



Foto 10

Skadedyr

TG 0

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

Skadedyr og fuktkevende insekter er ikke registrert.

Skadedyr og fuktkevende insekter

TG 0

Synlige tegn på skadedyr er ikke registrert ved visuell inspeksjon.

Ventilasjon

TG 0

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

Ventilasjon i form av balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat av type Enervent Salla eWind E Right, produsert 2024.

Tilluft og luftskifte

TG 0

Praktisk talt nytt anlegg uten registrerte avvik.

Kjøkken, toalett og rom med avtrekk

TG 0

Avtrekkspunkter via balansert ventilasjonsaggregat. Anlegget er nytt og fremstår uten avvik.

VVS

TG 0

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.

Leiligheten er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Vannledninger er av rør-i-rør-type fra byggeår. Avløpsrør er av plast. Ingen tegn til lekkasjer.

Vannledninger

TG 0

Rør-i-rør-system fra byggeår. Koblingsskap var låst ved befarings og ble ikke åpnet — innvendig tilstand ikke kontrollert. Drenering til rom med sluk er ivaretatt.

Avløpsledninger

TG 0

Avløpsrør av plast fra byggeår. Rørene er ikke synlige for kontroll.

Varmtvannsbereder/varmesentral

TG 0

200 liter OSO varmtvannstank fra byggeår montert på flislågt gulv med kort avrenningsvei mot sluk. Ingen kjente avvik.

Vannledninger
TG 0

Rør-i-rør-system fra byggeår. Koblingskap var låst ved befaring og ble ikke åpnet — innvendig tilstand ikke kontrollert. Drenering til rom med sluk er ivaretatt.

Vannledninger (utvendig)
TG 0

Leilighet i flerboligbygg — utvendige stikkledninger er fellesanlegg og ikke en del av denne vurderingen.

Avløpsledninger (utvendig)
TG 0

Leilighet i flerboligbygg — utvendige avløpsledninger er fellesanlegg og ikke en del av denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være som nytt med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere på alle kurser. Samsvarserklæring foreligger fra Etman Pro-Tech AS datert 09.04.2024 for boligskap SBS 4 rader, 400V TN-S, 63A lastbryter, utført iht. NEK 400:2022. Kursfortegnelse fra ElteraGruppen foreligger, datert 04.07.2024.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være som nytt med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere på alle kurser. Samsvarserklæring foreligger fra Etman Pro-Tech AS datert 09.04.2024 for boligskap SBS 4 rader, 400V TN-S, 63A lastbryter, utført iht. NEK 400:2022. Kursfortegnelse fra ElteraGruppen foreligger, datert 04.07.2024.



Foto 11

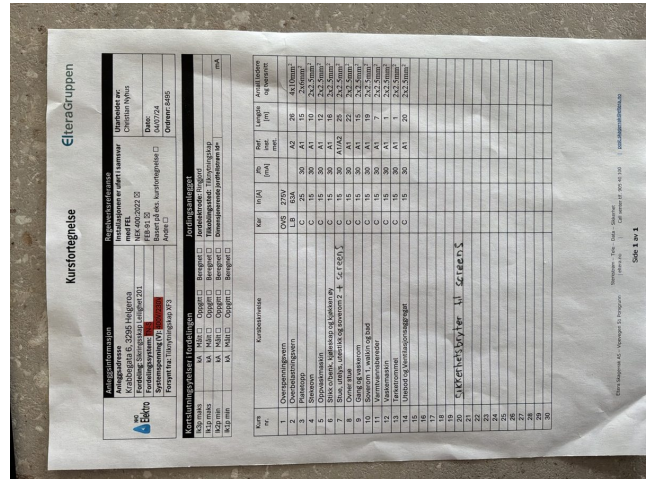


Foto 12

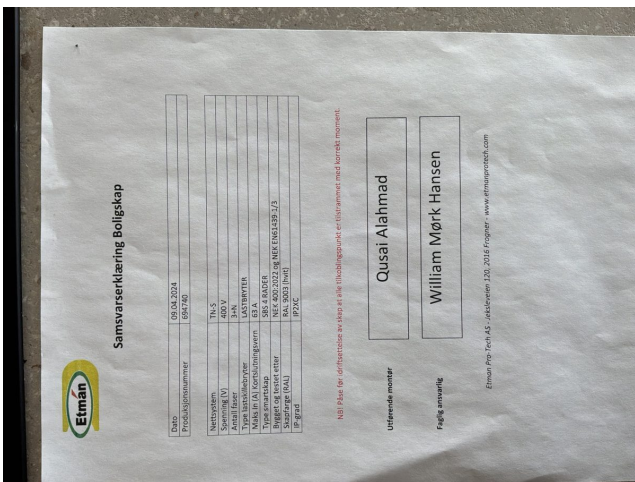


Foto 13

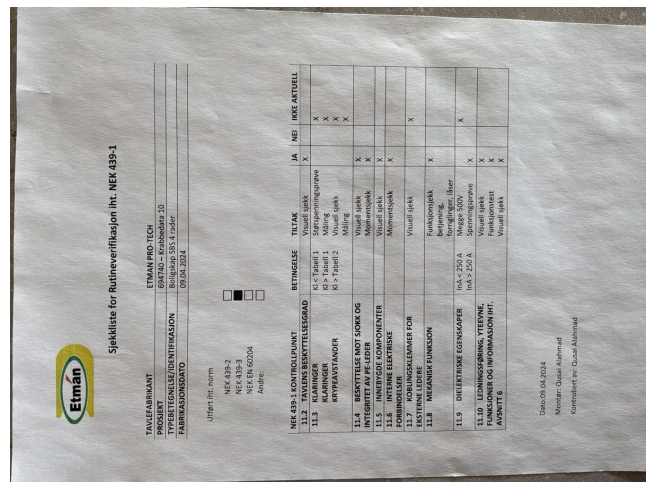


Foto 14

Branntekniske forhold

Røykvarsler er registrert montert. Brannslukker/pulverapparat er tilgjengelig. Rømning via dør og vinduer.

Røykvarsler er registrert montert. Brannslukker/pulverapparat er tilgjengelig. Rømning via dør og vinduer.

Radon

Leiligheten er oppført i 2024 og omfattes av TEK17, som stiller krav til radonsperre mot grunn og tilrettelegging for trykkreuserende tiltak. Radonmåling er ikke utført.

Leiligheten er oppført i 2024 og omfattes av TEK17, som stiller krav til radonsperre mot grunn og tilrettelegging for trykkreuserende tiltak. Radonmåling er ikke utført.

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

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

Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befarings, 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 befaringdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbart metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningsfagkyndige 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 bygningsfagkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningsfagkyndige 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 2, 3295 HELGEROA

17 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Krabbegata 2	Krabbegata 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

09.2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Ett år og syv måneder

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

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Moi, Bjørn Arnfinn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

I salgsprospekt er det oppgitt at bolig skulle leveres med biogasspipe. Utbygger har ikke levert iht salgsprospekt. Dette gjelder samtlige leiligheter i Karabbegata 2 og 6.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Jeg er kjent med at for Krabbegata 6, så foreligger det ikke ferdigattest for en leilighet. Hvilke konsekvenser dette kan gi for Krabbegata 2 (borrettslaget) er jeg usikker på.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Prospektet for Krabbegata 2 og 6 viser til at det skal leveres Kodelås ved inngangsdør. Utbygger har ikke installert kodelås. Dette er en sak jeg har løftet videre til Styret i borrettslaget, og skal behandles under generalforsamling i mai 2026.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70819798

Egenerklærings skjema


Name

Bjørn Arnfinn Moi

Date

2026-04-17

Identification

 Bjørn Arnfinn Moi



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Bjørn Arnfinn Moi

17/04-2026
09:42:54

BankID OIDC
High



Adresse

Krabbegata 2, 3295 HELGEROA

Dato for energimerking

15.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-281765

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

301116201

Gårdsnummer

4093

Bruksnummer

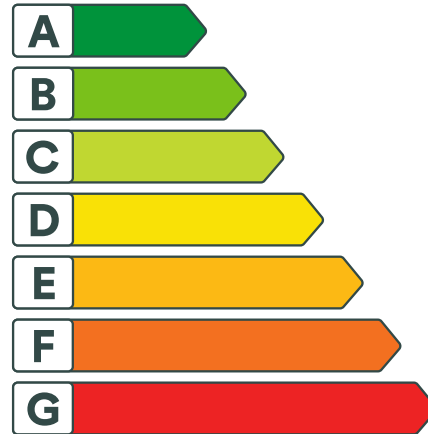
192

Seksjonsnummer

13

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2024

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

94,0 m²

Oppvarmet bruksareal

94,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

114,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

115,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 853 kWh



Krabbegata 2, 3295 HELGEROA



Detaljering

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



Krabbegata 2, 3295 HELGEROA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



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>

VEDTEKTER

for Helgeroa I borettslag org. nr. 931 648 764, vedtatt på stiftelsesmøtet den 19.05.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

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

(2) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-4 Parkering og boder

(1) Borettslaget har 6 parkeringsplasser og 5 boder utenfor boligene, som alle er underlagt den enkelte andelseiers enerett i samsvar med tegninger vedlagt bygge- og finansieringsplanen. Eneretten er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget og i Helgeroa II borettslag. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser på borettslagets eiendom er til utleie, andelseiernes felles bruk og besøkende.

(2) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem.

(3) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Andelseier som har rett til å parkere på felles parkering på borettslagets eiendom, kan innenfor rammen av vedtektene for sameiet som borettslaget er en del av, kreve at det blir satt opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen.

(4) Krav om ladepunkt etter (3) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

4-5 Eksklusiv bruksrett til utearealer

Boliger som ligger i plan 1, har eksklusiv bruksrett til uteareal beliggende umiddelbart inntil boligen, så langt dette er opparbeidet med terrasse e.l. av utbyggeren. Tilsvarende gjelder fellesareal beliggende 1 meter på utsiden av opparbeidet areal.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning

- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Forholdet til borettslovene

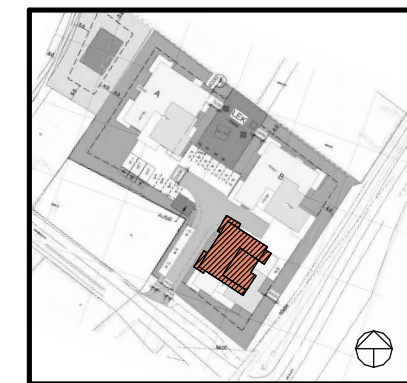
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12. Særbestemmelser for stifteren av borettslaget

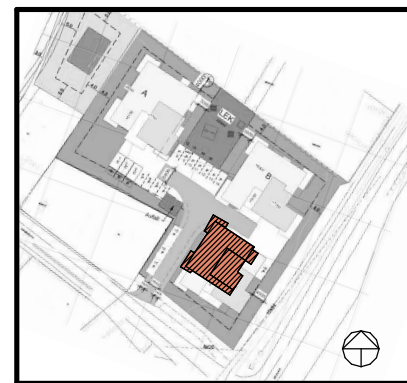
Følgende bestemmelser gjelder ikke for stifteren av borettslaget: 2-1 (2), 2-2 (1), 2-3

Resultatregnskap 2024 for Helgeroa I Borettslag

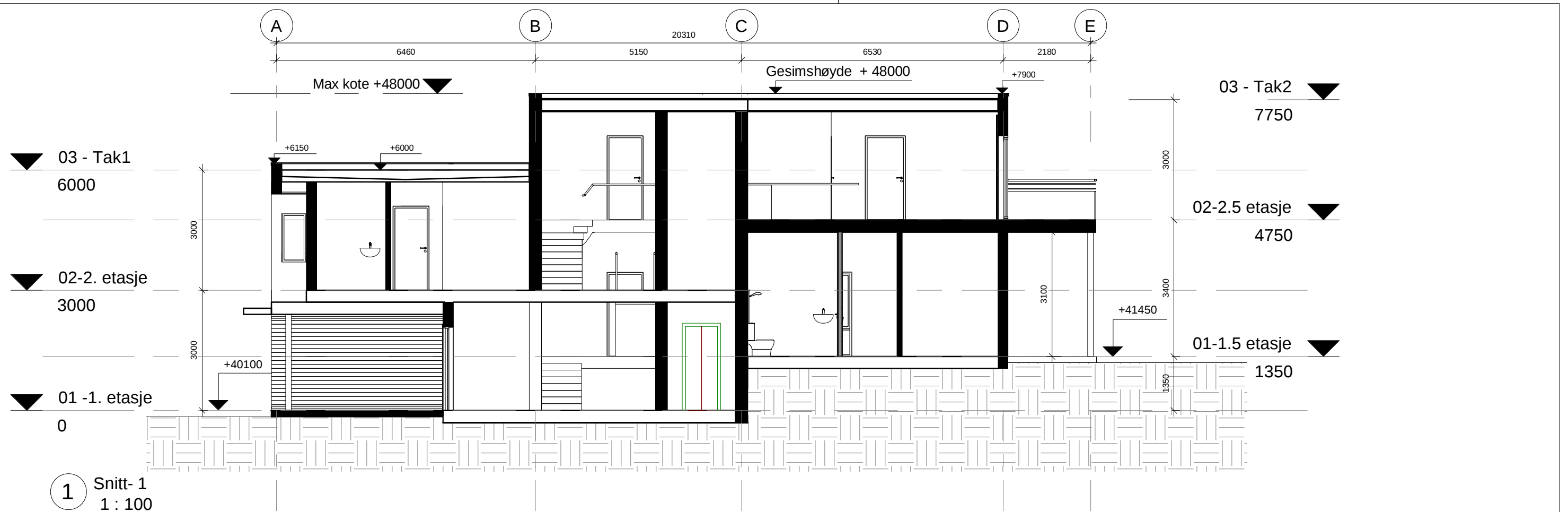
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		376 692	138 650	275 000	559 000
Innkrevde lånekostnader		1 367 340	509 723	1 117 000	1 854 000
Sum inntekter		1 744 032	648 373	1 392 000	2 413 000
Kostnader					
Personalkostnader		0	0	2 000	2 000
Styrehonorar		0	0	15 000	15 000
Revisjonshonorar		5 000	4 000	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		28 000	14 000	35 000	55 000
Kontingent LABO / NBBL		0	0	500	1 000
Vedlikehold	1	27 555	14 943	30 000	65 000
Kabel-tv og bredbånd		30 674	9 110	0	55 000
Forsikring		44 596	16 815	30 000	59 000
Kommunale avgifter	2	84 103	33 553	80 000	180 000
Eiendomsskatt		35 113	0	18 000	0
Energi og strøm		10 924	4 555	10 000	25 000
Andre driftskostnader	3	27 761	18 154	50 000	60 000
Sum kostnader		293 727	115 130	275 500	523 000
Driftsresultat		1 450 305	533 243	1 116 500	1 890 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 042	1 043	500	2 000
Rentekostnader		1 371 064	436 621	1 117 000	1 854 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 365 022	-435 578	-1 116 500	-1 852 000
Årsresultat		85 283	97 665	0	38 000



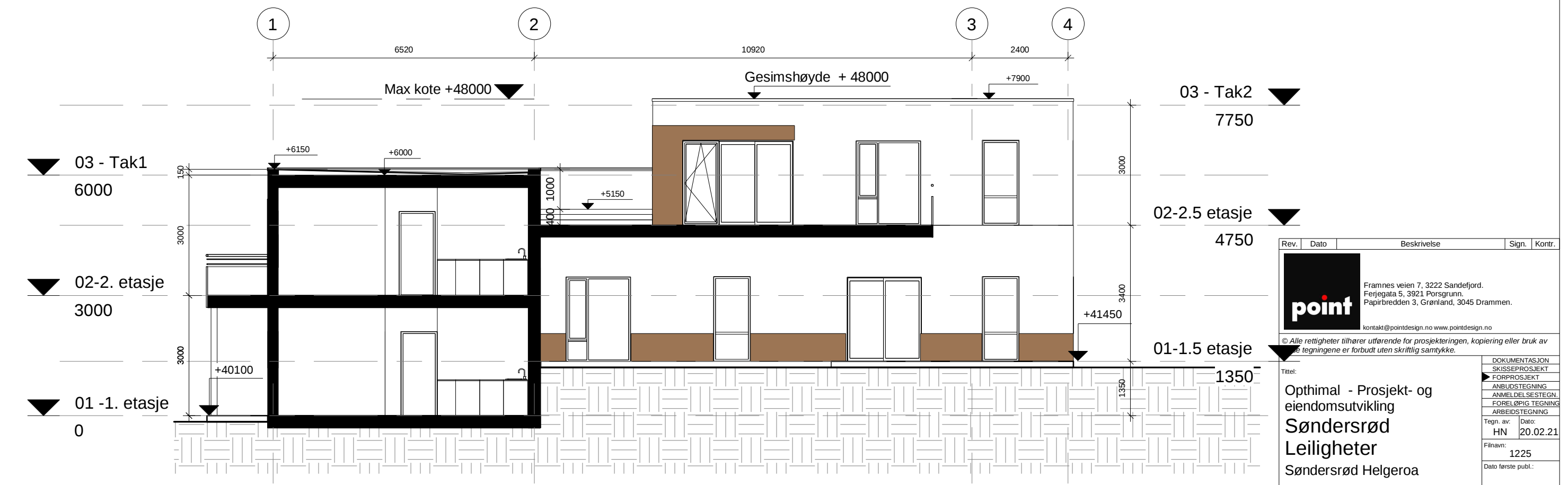
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
 Framnes veien 7, 3222 Sandefjord. Ferjegata 5, 3921 Porsgrunn. Papirbredden 3, Grønland, 3045 Drammen. kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no				
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.				
Tittel: Ophimal - Prosjekt- og eiendomsutvikling Søndersrød Leiligheter Søndersrød Helgeroa		DOKUMENTASJON SKISSEPROSJEKT FORPROSJEKT ANBUDESTEGNING ANMELDELSESTEGNING FORELØPIG TEGNING ARBEIDSTEGNING Teg. av: HN Dato: 20.02.21 Filnavn: 1225 Dato første publ.:		
Gnr.: 4093 Bnr.: 192 Type tegning: C -1. etasje		Målestokk: 1:100 /A3 Rev. nr.: Rev. dato:		
Prosjektnr.: 1225		Tegningsnr.: A20a-101		Kontroll: Kontr. dato: BB



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
Framnes veien 7, 3222 Sandefjord. Ferjegata 5, 3921 Porsgrunn. Papirbredden 3, Grønland, 3045 Drammen. kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no				
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.				
Tittel: Ophimal - Prosjekt- og eiendomsutvikling Søndersrød Leiligheter Søndersrød Helgeroa				
Gnr.: 4093 Bnr.: 192		Målestokk: 1:100 /A3		
Type tegning: C -2. etasje		Rev. nr.: Rev. dato:		
Prosjektnr.: 1225		Tegningsnr.: A20a-201		Kontroll: Kontr. dato: BB



1 Snitt- 1
1 : 100



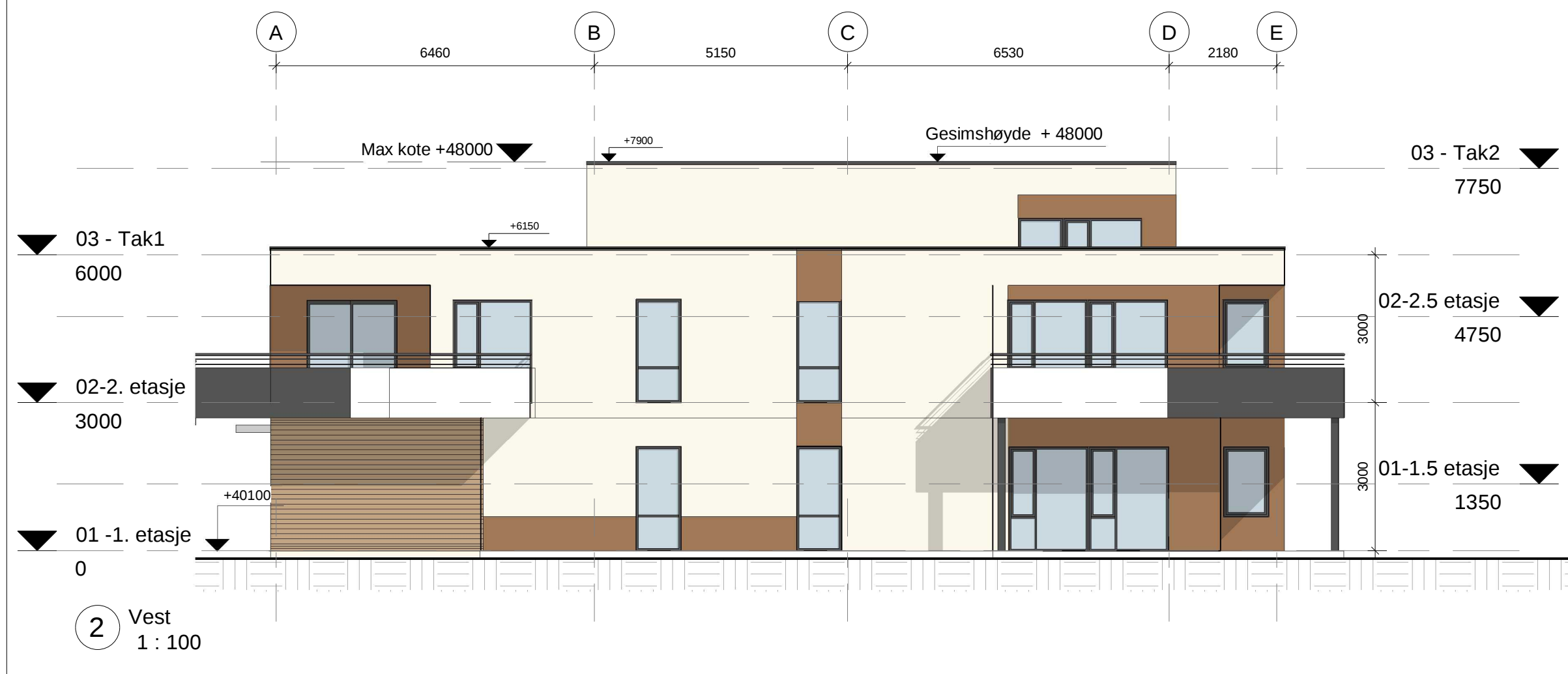
2 Snitt- 2
1 : 100

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

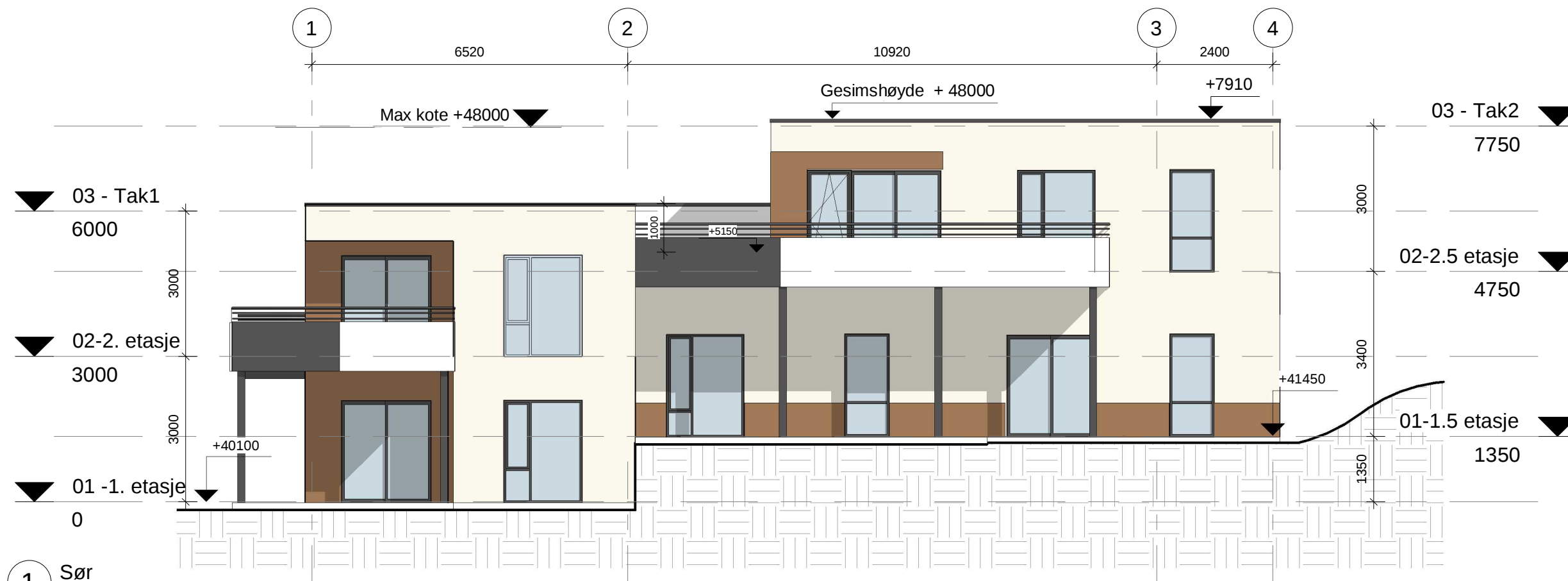
point
Framnes veien 7, 3222 Sandefjord.
Ferjegata 5, 3921 Porsgrunn.
Papirbredden 3, Grønland, 3045 Drammen.
kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no

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

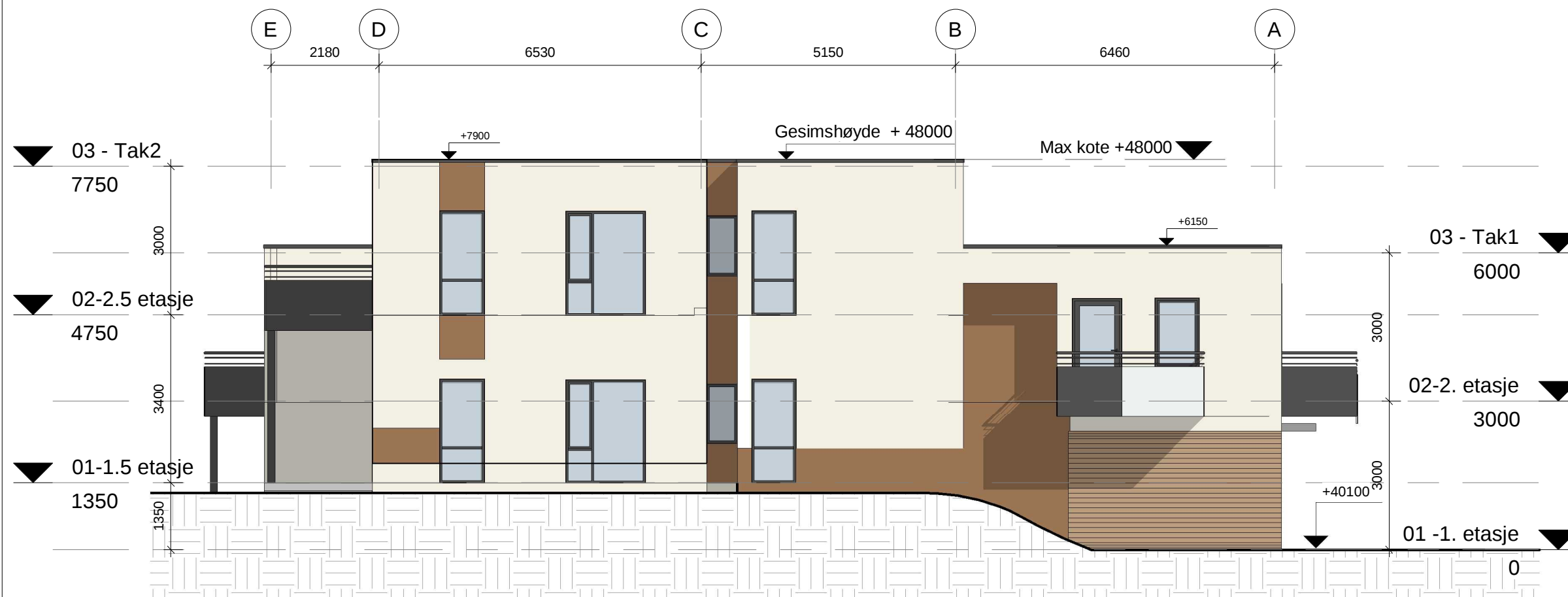
DOKUMENTASJON	
SKISSEPROSJEKT	
FORPROSJEKT	
ANBUDESTEGNING	
ANMELDELSESTEGN.	
FORELØPIG TEGNING	
ARBEIDSTEGNING	
Tegn. av: HN	Dato: 20.02.21
Filnavn: 1225	
Dato første publ.:	
Målestokk: 1:100 /A3	
Gnr.: 4093 Bnr.: 192	
Type tegning: C-Snitt - 1/2	
Prosjektnr.: 1225	Tegningsnr.: A40a-01
Kontroll: BB	Kontr. dato:



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.							
point											
Framnes veien 7, 3222 Sandefjord. Ferjegata 5, 3921 Porsgrunn. Papirbredden 3, Grønland, 3045 Drammen.											
kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no											
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.											
Titel:		<table border="1"> <tr><td>DOKUMENTASJON</td></tr> <tr><td>SKISSEPROSJEKT</td></tr> <tr><td>FORPROSJEKT</td></tr> <tr><td>ANBUDESTEGNING</td></tr> <tr><td>ANMELDELSESTEGNING</td></tr> <tr><td>FORELØPPIG TEGNING</td></tr> <tr><td>ARBEIDSTEGNING</td></tr> </table>			DOKUMENTASJON	SKISSEPROSJEKT	FORPROSJEKT	ANBUDESTEGNING	ANMELDELSESTEGNING	FORELØPPIG TEGNING	ARBEIDSTEGNING
DOKUMENTASJON											
SKISSEPROSJEKT											
FORPROSJEKT											
ANBUDESTEGNING											
ANMELDELSESTEGNING											
FORELØPPIG TEGNING											
ARBEIDSTEGNING											
Søndersrød Leiligheter		Tegn. av: HN Dato: 20.02.21									
Søndersrød Helgeroa		Filnavn: 1225									
		Målestokk: 1:100 /A3									
Gnr.: 4093 Bnr.: 192		Rev. nr.: Rev. dato:									
Type tegning: C-Fasade Nord, Vest		Kontroll: Kontr. dato:									
Prosjektnr.: 1225		Tegningsnr.: A41a-01		Kontroll: BB							




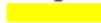

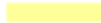

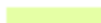






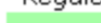










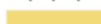




































1 Sør
1 : 100



2 Øst
1 : 100

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
 <p>Framnes veien 7, 3222 Sandefjord. Ferjegata 5, 3921 Porsgrunn. Papirbredden 3, Grønland, 3045 Drammen. kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no</p> <p>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</p>				
DOKUMENTASJON SKISSEPROSJEKT FORPROSJEKT ANBUDESTEGNING ANMELDELSESTEGN. FORELØPIG TEGNING ARBEIDSTEGNING				
Tegn. av: HN Filnavn: 1225		Dato: 20.02.21		
Dato første publ.:				
Målestokk: 1:100 /A3				
Gnr.: 4093 Bnr.: 192		Type tegning: C-Fasade Sør, Øst		
Prosjektnr.: 1225		Tegningsnr.: A41a-02		Kontroll: BB Kontr. dato:

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>			Målelinje/Avstandslinje
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Avkjørsel
	Frittliggende småhusbebyggelse	Abc	Påskrift feltnavn
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>		Abc	Påskrift areal
	Landbruksområder	Abc	Påskrift bredde
	Område for jord- og skogbruk	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>		<i>Tiltak</i>	
	Kjøreveg		BygningTiltak
	Annen veggrunn	<i>Bygninger</i>	
	Gang-/sykkelveg		Taksprang Bunn
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>			Bygning
	Park		Takkant
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>			Bygningsdelelinje
	Parkbelte i industristøk		Bygningsavgrensning for tiltak
	Friluftsområde (på land)		Trapp inntil bygg, kant
	Frisiktsone ved veg		Veranda
	Bevaring av anlegg		Bygningslinje
	Annet spesialområde		Taksprang
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			Mønelinje
	Bolig/Kontor		Låvebru
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			
	Grense for restriksjonsområde		
	Grense for bevaringsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>			
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus		
	Boligbebyggelse, blokker		
	Renovasjonsanlegg		
	Lekeplass		
	Kombinert forretning og kontor		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gang- og sykkelveg		
	Annen veggrunn, grøntarea		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>			
	Vegetasjonsskjerm		
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf</i>			
	Jordbruk		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>			
	Sikringsone - Frisikt		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</i>			
	Bestemmelseområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Sikringsonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendoms grense som skal oppheves		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert fotgjengerfelt		
	Regulert støyskjerm		

 Larvik kommune	Midlertidig brukstillatelse (delegert vedtak)				
	Vedtaksdato: 30.08.2024 Planutvalget saksnr: 1213/24 Vår ref.: 24/142942				
Ansvarlig søker: Brimstrond As Postboks 8035 Spjelkavik 6022 ÅLESUND		Tiltakshaver: Søndersrød Eiendom As Krabbegata 42 3295 HELGEROA			
Midlertidig brukstillatelse er gitt for:					
Adresse: Krabbegata 2, 3295 HELGEROA		Gårdsnr. 4093	Bruksnr. 192	Festenr.	Seksjonsnr.
Bygningsopplysninger					
Bygningsnummer: 301116201		Tiltakets/ byggets art: Oppføring av stort frittliggende boligbygg på 2 etg.			
Midlertidig brukstillatelse omfatter:					
Gjelder leilighet 201, 202 og 203 (alle leiligheter i 2. etg.) Frist for ferdigstilling settes til 30.11.2024 . Arbeid som gjenstår er: <ul style="list-style-type: none"> - Mindre arbeid og sluttmontering - Leilighet 102 i byggets 1. etasje. 					
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse:		22.08.2024			
Vedtaksdato: 13.10.2022		Delegert saksnummer: 1564/22, vår ref. j.p.ID: 22/142334			
Merknader:					
Gjenstående arbeid må være ferdigstilt før det søkes om ferdigattest.					
Informasjon om klageadgang					
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.					
Signatur					
Cathrine Wærvågen Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak		Hilde Wang Sveva Byggesaksbehandler, jurist			
Dokumentet er elektronisk godkjent og er ekspedert uten manuell signatur					



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØNDERSRØD B32

Dato 15.10.2018

Planid: 201510

Plantype: Detaljert reguleringsplan

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
11.12.19	235/19	Godkjent kommunestyret
27.09.21		Endret tekst i 3.1e i tråd med vedtak i KST 11.12.19
07.12.21	266/21	Endret tekst i § 3.1 bokstav e og § 5.3, vedtak i PU 07.12.21

§ 1 – GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet.

§ 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

I BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – lavblokkbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (B1)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B2)
- Lekeplass (f_L1)
- Renovasjonsanlegg (f_R1)

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Annen veggrunn – grøntareal (o_GR1-5, f_GR1-2)
- Gang- / sykkelveg (o_GS)
- Veg (f_T1-2)
- Kjørveei (o_T1,-2)

§ 1.2 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6)

I SIKRINGSSONE

Frisikt (H140)

II Sone med angitte særlige hensyn

Bevaring kulturmiljø – steingjerder (H570)

III **Bestemmelsessone** Maksimum byggehøyde (#B1)

§ 1.3 **Planens hensikt**

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av inntil 16 boenheter innenfor planens avgrensning, med tilhørende infrastruktur, uteoppholdsarealer og parkering.

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 **Rekkefølgekrav**

Før det gis igangsetningstillatelse for oppføring av første boenhet bolig skal:

- Teknisk plan og situasjonsplan for planområdet være utarbeidet.
- Byggeplan for tiltak opp mot fylkesvei 302 godkjennes av Statens vegvesen.
- Det utarbeides en matjordplan ved evt flytting av matjord.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første boenhet på B1 skal:

- Lekeplass f_L1 med nødvendig utstyr være ferdigstilt.
- Støytiltak iht. støyrapport være utført. Det vises til støyrapport datert 09.08.16, utarbeidet av Akustikk-konsult AS.
- Renovasjonsanlegg f_R1 være utført.
- Adkomst, intern veg og parkering være opparbeidet.

§ 2.2 **Dokumentasjonskrav**

I forbindelse med søknad om igangsetningstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges frem og godkjennes av kommunen:

1. Situasjonsplan og beskrivelse av anleggene/tiltakene.
2. Målsatte plantegninger i 1:200.
3. Nødvendige typetegninger og normalprofiler (vei og VA).

- Teknisk plan for planområdet som viser:
 - Veger
 - Vann- og avløpsledninger
 - Overvannshåndtering
- Situasjonsplan skal vise:
 - Plassering av bebyggelsen
 - Lengde, høyde, etasjeantall
 - Veger og parkeringsplasser
 - Lekeareal og areal for uteopphold
 - Renovasjon

§ 2.3 **Støy**

- a) Støyskjermingstiltak mot fylkesvei skal detaljprosjekteres før utførelse og skal etableres på privat grunn.

- b) Gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

Tabell 3: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtryknivå. Se kap 6 for definisjoner.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søndelligdag
Vei	L _{den} 55 dB	L _{snr} 70 dB	-		

§ 2.4 Automatisk fredede kulturminner/nyere tids kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 2.5 Parkeringskrav

Område B1		
Boenheter under 70 m ²	–	1 parkeringsplass
Boenheter over 70 m ²	–	2 parkeringsplasser
Område B2	–	2 parkeringsplasser
Enebolig		

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse – lavblokkbebyggelse / konsentrert småhusbebyggelse Område B1

- Innenfor området er det tillatt å oppføre lavblokk- eller konsentrert småhusbebyggelse inntil 2 etasjer.
- Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 60%
- Det tillates inntil 15 boenheter.
- Minste uteoppholdsareal = 50 m² per leilighet. Minimum 10m² skal være privat (for eksempel på balkong eller terrasse). Minimum 5 m² skal etableres som felles uteareal.

- e) Maks gesimshøyde for lavblokker med flatt tak skal ikke overskride kote +48,00. For bygg med skråtak, saltak eller pulttak, skal øvre gesimshøyde/mønehøyde ikke overskride kote +48,00. Det tillates maks 1 privat takterrasse med egen adkomst for 1 leilighet innenfor B1, inkludert innenfor bestemmelsessonen #B1. Det tillates ikke felles takterrasser innenfor B1, inkludert bestemmelsessonen #B1. Maks rekkverkshøyde på takterrasse skal ikke overskride kote +48.00.
- f) For frittliggende carport med bod er maksimal gesimshøyde 4,0 m målt frå ferdig opparbeidet terreng. Garasjetak og takflater i første etasje som del av bolig kan benyttes til terrasse.
- g) For høyder i område #B1, vises det til § 5.3.

§ 3.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, enebolig Område B2

- a) Innenfor området er det tillatt å oppføre 1 enebolig.
- b) Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 35%
- c) Minste uteoppholdsareal = 150 m²
- d) Eneboligen skal ha flatt eller skrå tak.
- e) Maks gesimshøyde ved oppføring av bygg med flatt tak skal ikke overskride kote +44,50. Ved oppføring av bygg med skrå-, sal- eller pulttak, skal øvre gesimshøyde/mønehøyde ikke oversride kote +44,50. Takterrasse tillates ikke.
- f) For garasjer og boder er maksimal tillatt gesimshøyde 4,0m over planert terreng. Garasjetak og takflater over boligens første etasje kan benyttes til terrasse.
- g) Maks høyde for gjerde og/eller hekk mot naboeiendom og veg = 1,20 m

§ 3.3 Lekeplass (f_L1)

- a) Området skal opparbeides med lekeapparater og utstyr i henhold til kommunale krav for nærlekeplass.
- b) Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere enn 3m fra formåls grensen. Dette gjelder også for verandaer, terrasser, balkonger og andre private uteoppholdsarealer.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg (f_R1)

- a) Det skal etableres nedgravd renovasjonsanlegg innenfor f_R1. Løsningen skal følge den til enhver tid gjeldende kommunale norm og skal godkjennes av Larvik kommune.
- b) Renovasjonsanlegget er felles for område B1.

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveier (o_T1 og o_T2)

Offentlig veiareal.

§ 4.2 Veg (f_T1 og f_T2)

a) f_T1 er privat veiareal som er regulert til tomteområde B2 og gbnr 4093/4. Veien skal ha kjørebredde 3,5m.

b) f_T2 er privat veiareal til tomteområdet B1, dimensjoneres i henhold til kommunens norm for private veier.

§ 4.3 Gang- og sykkelveg (o_GS)

Eksisterende offentlig gang- og sykkelveg opprettholdes som i dag, slik som vist på plankartet.

§ 5 - HENSYNSSONER

§ 5.1 Sikringssoner

Frisiktsoner H140

Innenfor områder med krav om frisikt skal det ikke settes opp innretninger, gjerder eller beplantes høyere enn 0,5m over tilstøtende veiens planum.

§ 5.2 Sone med angitte særlige hensyn

Bevaring kulturmiljø H570

Stengjerdet skal bevares og vedlikeholdes med tradisjonelle metoder.

§ 5.3 Bestemmelsessone #B1

Maks gesimshøyde for lavblokker eller konsentrert småhusbebyggelse med flatt tak skal ikke overskride kote +46,50.

For frittliggende carport med bod er maksimal gesimshøyde 4,0 m målt fra ferdig opparbeidet terreng.

For bygg med skråtak, saltak eller pulttak, skal øvre gesimshøyde/mønehøyde ikke overskride kote +48,00. Maks rekkverkshøyde på takterrasse skal ikke overstige kote +46,50.

Larvik kommune, arealplan 07.12.21


Hege Eick
Virksomhetsleder

LARVIK KOMMUNE

Arealplan



Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4093	Bruksnr.	192	Festenr.		Seksjonsnr.	13
Adresse	Krabbegata 2, 3295 HELGEROA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	Delareal 3 260 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 871 m ² KPHensynsonenavn H910_1 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 25 m ² Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 362 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 3 908 m²
KPHensynsonenavn H310_1
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 261 m²
Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	Delareal 3 260 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 25 m ² Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 3 871 m ² KPHensynsonenavn H910_1 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 3 908 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 362 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 261 m ² Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201510
Navn	Søndersrød B32
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/6931/Reguleringsbestemmelser%20for%20S%c3%b8ndersr%c3%b8d%20B32.pdf
Delarealer	Delareal 68 m ² RPHensynsonenavn Stengjerde Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø
	Delareal 27 m ² Formål Renovasjonsanlegg Feltnavn f_R1

Delareal 1 267 m²
Bestemmelsesområde antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet, mm

Delareal 372 m²
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_T2

Delareal 3 246 m²
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn B1

Delareal 263 m²
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L1

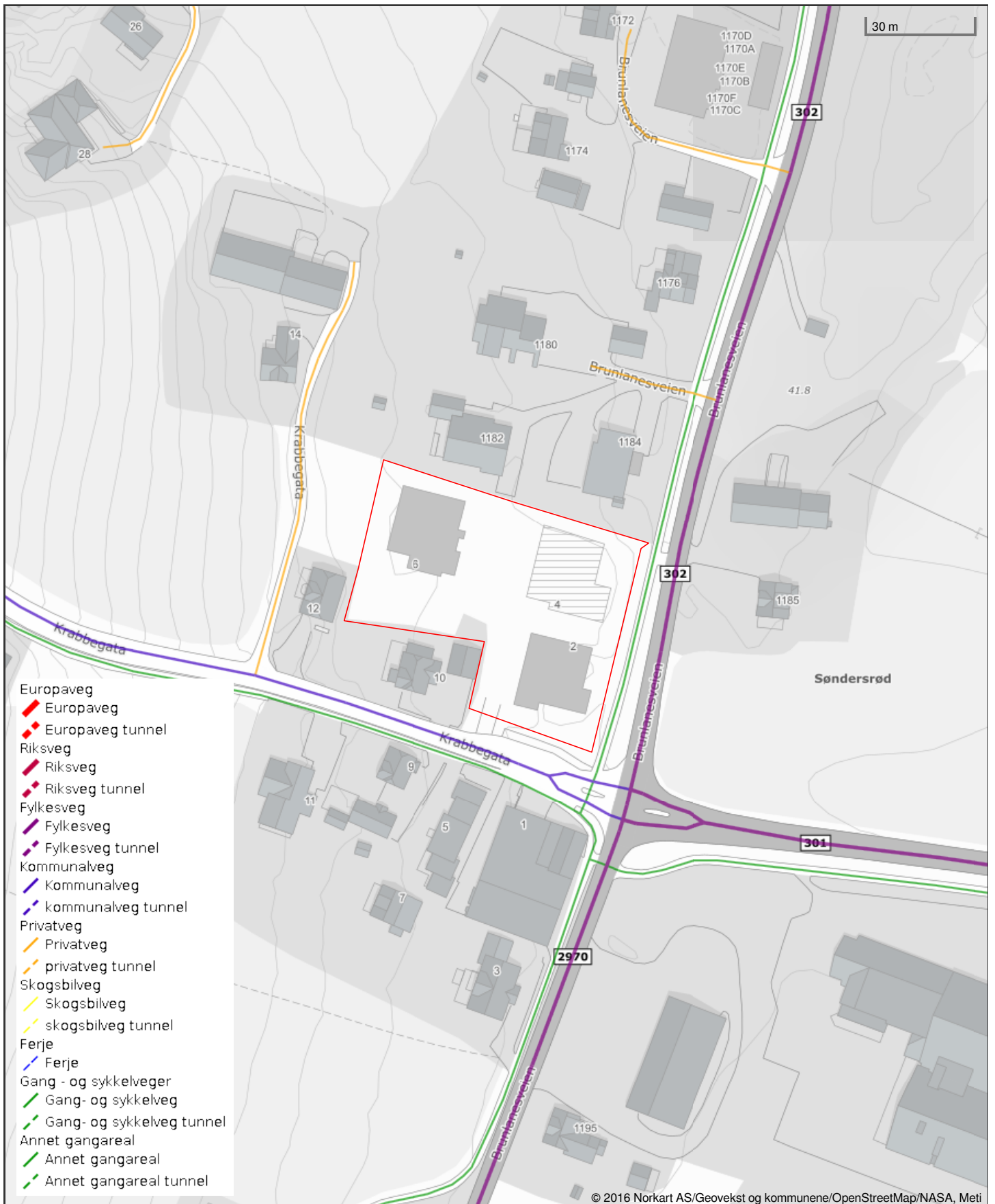
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4093/192//



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.



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 2

Nabolaget Helgeroa - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚏 Søndersrød	1 min 🚶
Linje 206, 208	0.1 km
🚏 Larvik stasjon	15 min 🚶
Linje RE11, RX11	13.2 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	29 min 🚶

Skoler

Berg skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
203 elever, 13 klasser	0.4 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
304 elever, 22 klasser	11 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min 🚶
209 elever, 10 klasser	12.7 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min 🚶
226 elever, 22 klasser	16.2 km
Thor Heyerdahl videregående skole	20 min 🚶
1620 elever	15 km
Sandefjord videregående skole	27 min 🚶
1880 elever	27.2 km

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Meny Helgeroa	4 min 🚶
--------------------------	---------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

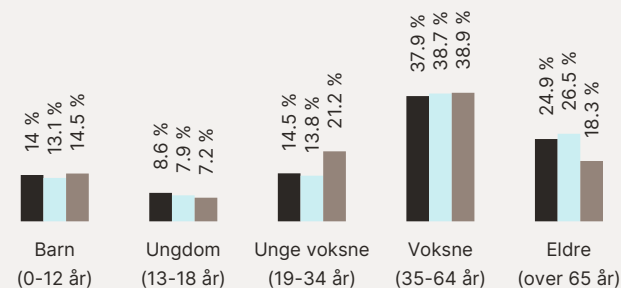


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Helgeroa barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
71 barn	0.5 km
Torpelekka barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
45 barn	1.1 km
Vårtun barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
11 barn	2.5 km


Dagligvare


Meny Helgeroa	3 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.2 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

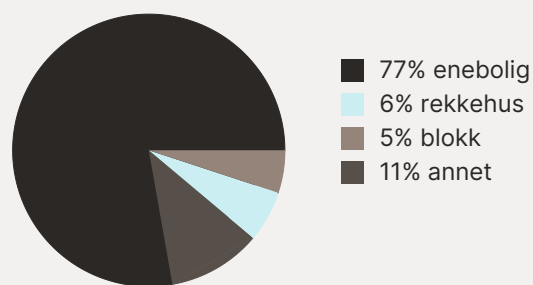
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

 Trafikk
Lite trafikk 82/100





Sport

-  Berg barneskole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Nesjarbanen Karlsro 5 min 
Ballspill, fotball 0.5 km
-  Family Sports Club Langestrand 13 min 
-  Mudo Stavern 13 min 

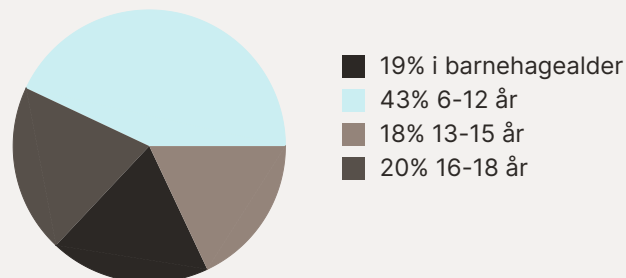
Boligmasse



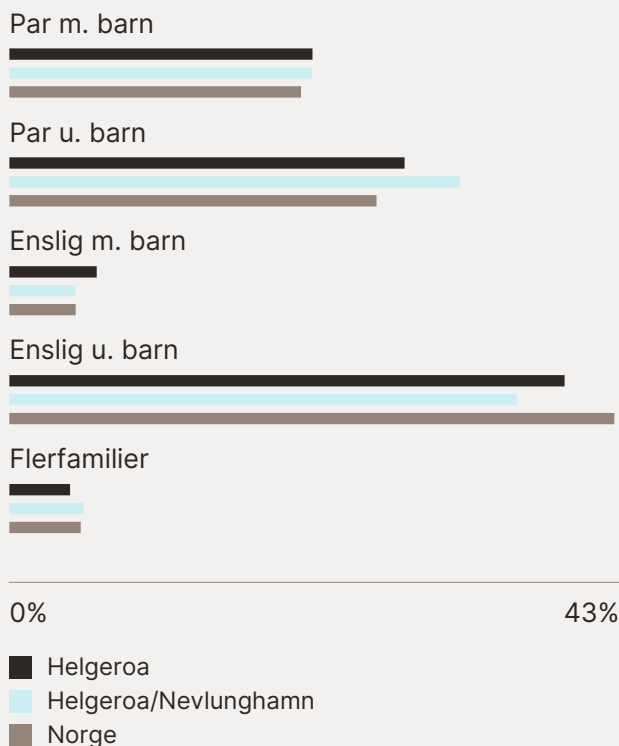
Varer/Tjenester

-  Fritzøe Brygge 14 min 
-  Vitusapotek Helgeroa 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

