

aktiv.



Krabbegata 62D, 3295 HELGEROA

**Helgeroa - påkostet og meget pen
3 roms i 2.etg. med solrik
beliggenhet nær sjøen. IN-ordning**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Gry Lilja

Mobil 906 21 975

E-post gry.lilja@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 580 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 581 390,-
Felleskostn.: Kr 15 256,-
Selger: Tøger Stoa

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 88/88 kvm
Tomtstr.: 1715 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 4093, bnr. 19
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1303260018

Helgeroa - påkostet og meget pen 3 roms i 2.etg. med solrik beliggenhet nær sjøen. IN-ordning

Påkostet og meget pen 3 roms leilighet i 2.etasje med garasje og sydvestvendt veranda på 16 kvm med pergola beliggende sentralt i Helgeroa med umiddelbar nærhet til fantastiske tur- og rekreasjonsområder og brygga med restauranter, marina, småbåthavn og et yrende liv på sommeren. Inneholder: Vf, gang, 2 sov, bad, tekniskrom/vaskerom, kjøkken og stue.

Borettslaget har etablert IN-ordning, noe som innebærer at eier kan nedbetale hele eller deler av fellesgjelden to ganger i året. Leiligheten har i dag en fellesgjeld på kr. 2.580.000,- hvor rentene betjenes over fellesutgiftene med kr. 10.656,- pr måned. De reelle driftsutgiftene uten renter er opplyst å være kr 4.600,- pr måned. Dette inkluderer også TV/internett, kommunale avgifter og øvrige felles driftskostnader i borettslaget.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	47
Energiattest	53
Nabolagsprofil	59
Andre vedlegg	62
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 kvm

BRA totalt: 88 kvm

TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 88 kvm Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, vaskerom/teknisk rom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2 ETG:

Entre: 2,4

Stue/kjøkken: 49,2

Soverom 1: 14,2

Soverom 2: 8,5

Bad: 6,5

Vaskerom/teknisk rom: 3,8

Vaskerom/teknisk rom settes som P-rom ihht. dagens bruk. På tegninger er dette rommet satt som Bod/teknisk rom og S-rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1715 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt som er pent opparbeidet med plen og belegningsstein. Asfaltert gårdsplass. Tomten er solrik og er eiet av borettslaget.

Beliggenhet

Leilighetene ligger sentralt og fint til i idylliske Helgeroa. Leilighetene er bygget i 2021. Her har man umiddelbar nærhet til bryggene i Helgeroa med flere restauranter, båthavn og et yrende liv på sommeren. Fantastiske tur- og rekreasjonsområder finnes i umiddelbar nærhet. Fra Helgeroa kan du bl.a. følge kyststien til Stavern, en unik turopplevelse for store og små. Det er i tillegg kort vei til barneskole, barnehage, idrettsanlegg og butikksenter med legekantor på Søndersrød. Busstopp rett i nærheten og bussen til Larvik går i hovedsak hver time.

Adkomst

Fra Larvik følger man riksveien til Helgeroa. Ta andre avkjøringen ned til Helgeroa og leilighetene ligger så på høyre side etter enden av bakken.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Helgeroa barnehage (0-5 år) - 69 barn - 1.1 km
Torpeløkka barnehage (1-5 år) - 49 barn - 1.2 km
Vårtun barnehage (0-5 år) - 20 barn - 3 km

Skolekrets

Berg skole (1-7 kl.) - 227 elever, 14 klasser - 1 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) - 359 elever, 28 klasser - 11.6 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) - 218 elever, 9 klasser - 12.1 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) - 382 elever, 24 klasser - 16.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 15.8 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Krabbesvingen - Linje 206, 208 0.2 km
Tog: Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 13.9 km

Bygningssakkyndig

Ageria AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er støpt dekke i 1 etg. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje og har følgende innhold: Vindfang, gang, 2 soverom, bad/wc, tekniskrom/vaskerom, kjøkken og stue med utgang til stor solrik veranda på 16 kvm med sunglaze tak. Garasje i rekke.

Standard

Påkostet og meget pen 3 roms leilighet i 2.etasje med garasje og sydvestvendt veranda på 16 kvm med pergola. På gulvene er det benyttet parkett, laminat og fliser, mens det på veggene er malte gipsplater. Malte gipshimlinger med spotter i tak. Flott romslig bad/wc med fliser på gulv og vegger. Det er montert dusjhørne, vegghengt toalett og lys pen baderomsinnredning. Stort kjøkken med masse benkeplass og skapplass. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøleskap. Stor stue med utgang til romslig sydvestvendt veranda med pergola med sunglaze tak. Aqua stopp på kjøkken, vaskerom og bad.

Selger har gjort følgende tilvalg ved kjøp:

- Gulvet loft
- Vaskemaskin er flyttet inn på teknisk rom.
- Gulvvarme i kjøkken og stue, samt vindfang og bad/wc.
- Stativ til varmtvannstank.
- Store endringer på kjøkken
- Opplegg av flere elektriske punkt.
- Høyglans baderomsinnredning.
- Skyvedørsgarderobe i vindfang og hovedsoverom.
- Ekstra Aqua-stopp.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har TG 2 og TG 3. Det er ingen forhold som har TG 2 eller TG3.

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

2 Etasje - Vaskerom/teknisk rom - Tilliggende konstruksjoner våtrom. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Det beskrives kun det som ikke er beskrevet under egne punkter i rapport på dette punktet. Se egne punkter for mer utfyllende forklaring for enkelt bygningsdel.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

NB ! Alt av verktøyoppheng og 3 skaper som er fastmontert i garasjen følger ikke med i handelen. Fryseren på vaskerommet medfølger ikke i handelen. Veggfeste til Tv medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor TV og internett inkludert i felleskostandene. Borettslaget har følgende avtale: Frihet S

Parkering

Egen garasje i felles garasjeanlegg + 1 gjesteparkering foran egen garasje

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0003717436

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Elektriske varmekabler/varmefolie i entre, bad og stue/kjøkken
- Balansert ventilasjon
- Panel ovn på 1 soverom.

Informasjon om strømforbruk

Det gjøres oppmerksom på at strømforbruket til borettslagets brannvarsleranlegg belastes denne leiligheten. Det er montert egen måler for avlesning av forbruket som tilbakebetales av borettslaget.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 000 000

Omkostninger kjøper

2 000 000 (Prisantydning)

2 580 000 (Andel av fellesgjeld)

4 580 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 581 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 590 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 593 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 926 280 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 705 120 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, kommunale avgifter, Tv og internett, renter på fellesgjeld, plenklipp, brøyting, forretningsfører og annen drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 15 256

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet: 15 år igjen. - Separat beregning av månedlige felleskostnader etter ev. avdragsfri periode: - Det tas forbehold om at øvrige elementer i felleskostnadene og lånebetingelser forblir uendret. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.11.2041 utgjøre ca kr 6 062,00 per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 2 580 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

09.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har etablert IN-ordning, noe som innebærer at eier kan nedbetale hele eller deler av fellesgjelden to ganger i året. Leiligheten har i dag en fellesgjeld på 2.580.000,- hvor rentene betjenes over fellesutgiftene med kr. 10.656,- pr måned. De reelle driftsutgiftene uten renter er opplyst å være kr 4.600,- pr måned. Dette inkluderer

også TV/internett, kommunale avgifter og øvrige felles driftskostnader i borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper vil måtte inngå avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld) med borettslaget v/ forretningsfører Larvik boligbyggelag. Dersom avtale om IN ikke inngås vil leiligheten ha andel fellesgjeld kr. 2.580.000,- og totale månedlige felleskostnader på kr. 15.256,-. Fellesgjelden kan innfris/nedbetales i forbindelse med forfall på borettslagets lån – 2 ganger i året innen 1/1 og 1/7. Avtale om IN må være inngått senest 1 måned før låneforfall. Dette betyr at kjøper (avhengig av tidspunkt for overtagelse/inngått avtale om IN) vil måtte betale rentene av fellesgjelden frem til første mulige innfrielse av fellesgjelden. Minimumsinnbetaling på andel fellesgjeld er kr. 60.000,- per gang.

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 25107007116, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 428

Saldo per 09.03.2026: 12 942 000

Andel av saldo: 2 580 000

Første termin: 30.11.2021 Neste avdrag: 30.11.2041 (siste termin 31.10.2061)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.11.2041 utgjøre ca kr 6 313,00 per måned for denne boligen

Rentekost. fellesgjeld

Kr 10.656,-

Borettslaget

Borettslagsnavn

Krabbegata 62 Borettslag

Organisasjonsnummer

927876655

Andelsnummer

5

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 25107007116, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.08.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 435

Saldo per 04.08.2025: 12 942 000

Andel av saldo: 2 580 000

Første termin: 30.11.2021Neste avdrag: 30.11.2041 (siste termin 31.10.2061)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.11.2041 utgjøre ca kr 6 133,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag eller mandag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er en uke etter annonsering enten torsdag eller mandag kl. 12.00. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag eller tirsdag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli

godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

LABO

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4093, bruksnummer 19 i Larvik kommune. Andelsnr. 5 i Krabbegata 62
Borettslag med orgnr. 927876655

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3909/4093/19:

17.11.1960 - Dokumentnr: 3627 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

09.06.1898 - Dokumentnr: 900034 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:4093 Bnr:6

01.01.2018 - Dokumentnr: 46983 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:4093 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1577242 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:4093 Bnr:19

01.01.2024 - Dokumentnr: 304797 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:4093 Bnr:19

04.11.1974 - Dokumentnr: 6536 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4093 Bnr:18
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for leilighet og garasje.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Det er tegnet inn bod/teknisk rom. Dette rommet benyttes i dag også som vaskerom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.09.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Planopplysninger:

Kommuneplaner

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2033. Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 06.10.2021

Delareal 1 713 m: Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 2 m: Arealbruk: Veg, Nåværende

Reguleringsplaner

Navn Helgeroa

Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse

19.06.1996

Delareal 1 671 m: Formål: Boliger

Feltnavn B23

Delareal 44 m

Formål: Gangvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Gry Lilja

Fagansvarlig / Eiendomsmegler

gry.lilja@aktiv.no

Tlf: 906 21 975

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622

Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

20.03.2026

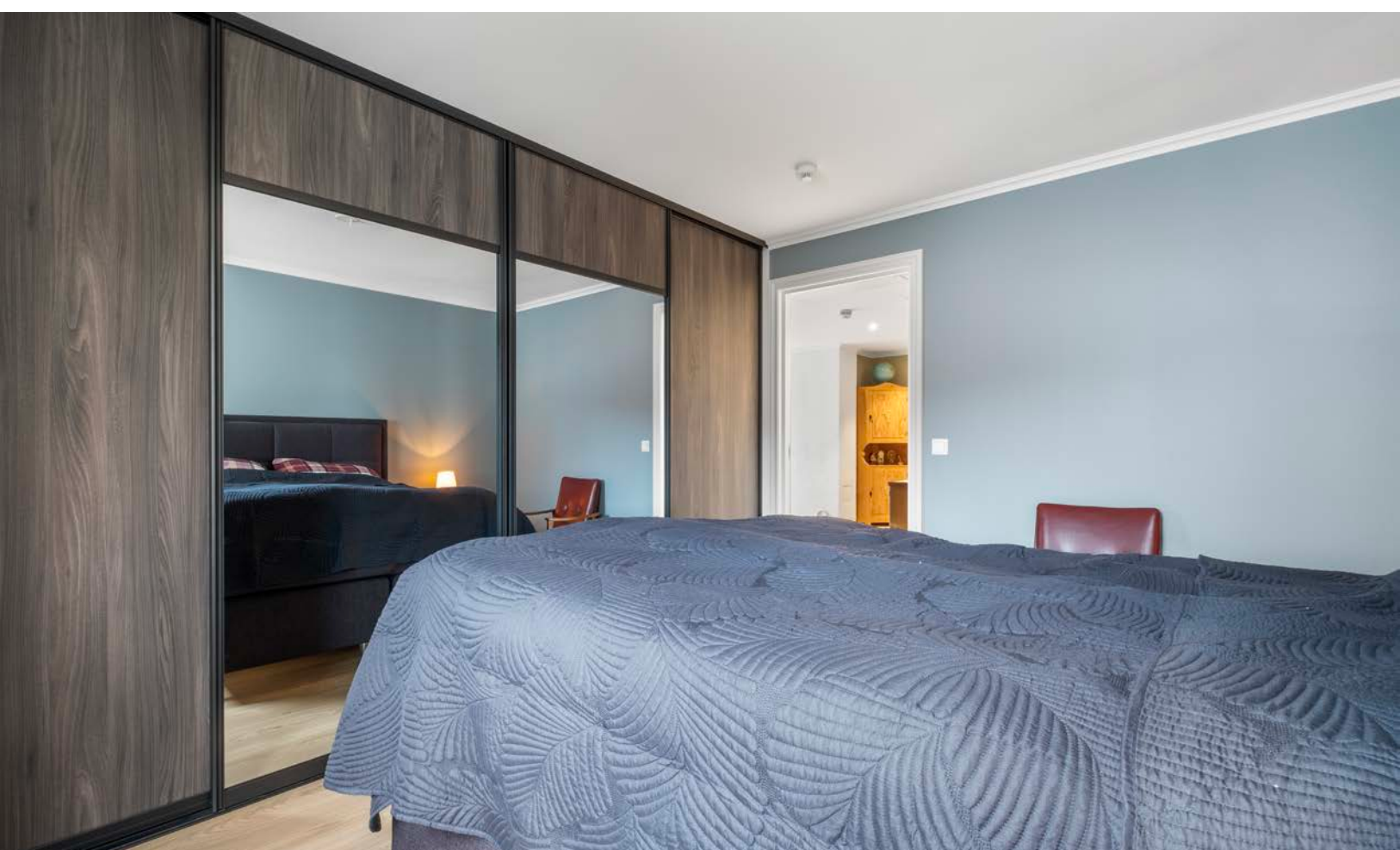


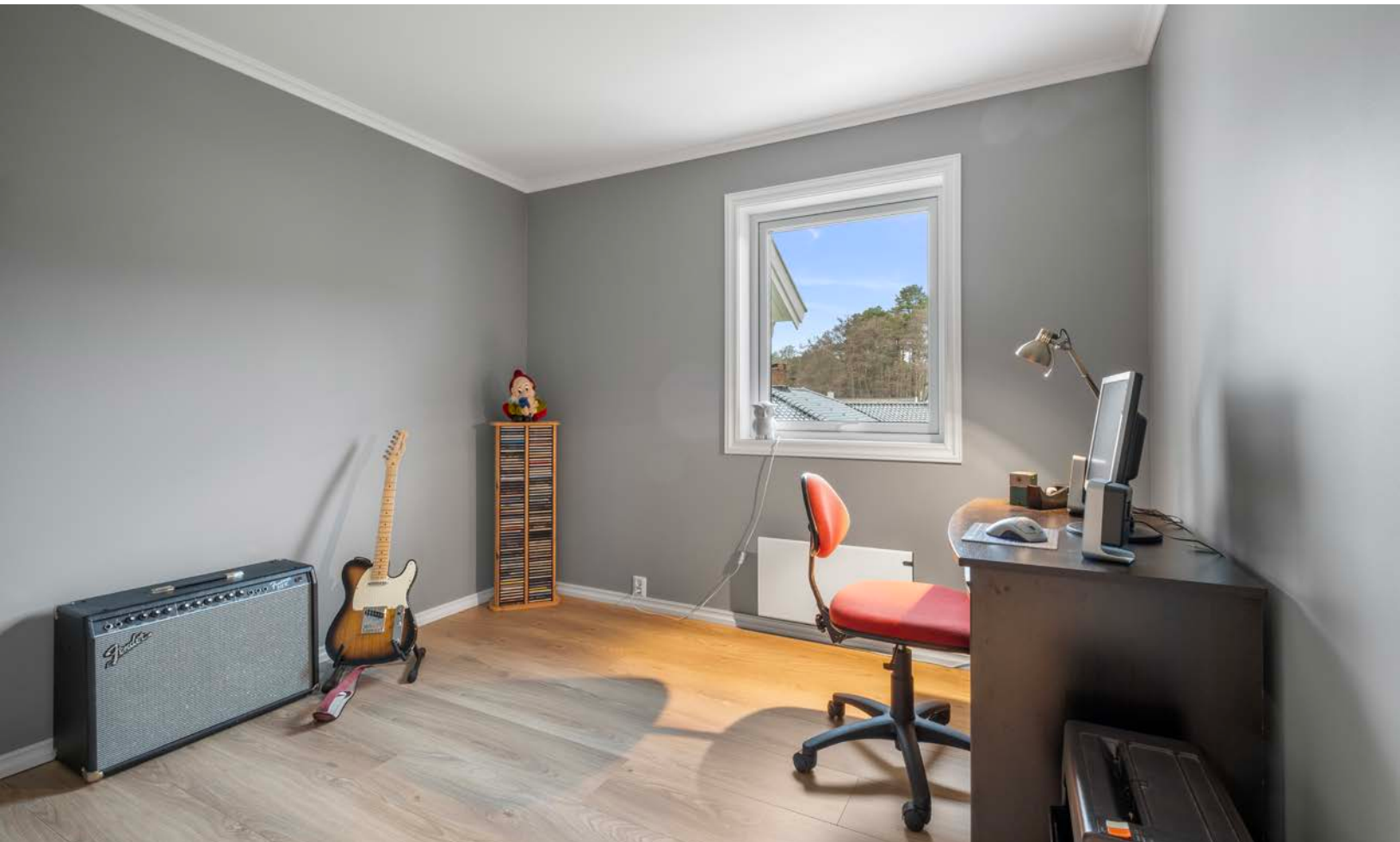














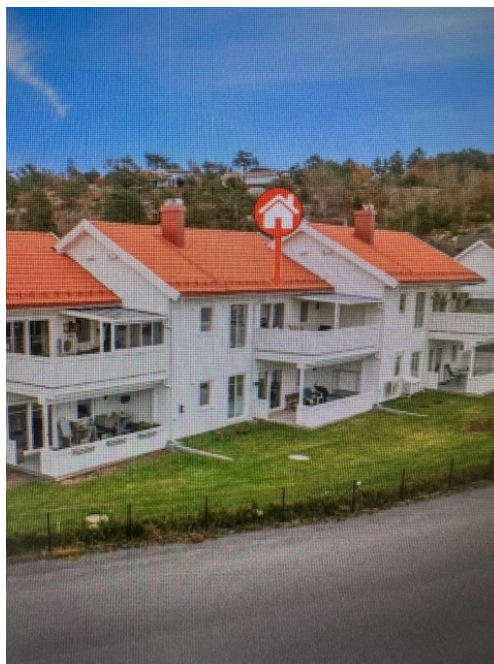


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Krabbegata 62D , 3295 HELGEROA
 LARVIK kommune
 gnr. 4093, bnr. 19
 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 22657-1011

Referansenummer: EU3046

Autorisert foretak: Ageria Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Atle Solberg



AGERIA
takst-bygg-rådgiving

Medlem av
NIT
Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Ageria Takst AS

Ageria er et firma med hovedkontor i Larvik, men som utfører oppdrag i hele Østlandsområdet. Ageria ble opprettet i 2025 og tilbyr komplette løsninger innenfor taksering, rådgivning og byggfaglig kompetanse. Vi har byggmestere, bygningsingeniører, takstingeniører, interiørkonsulenter, prosjekt- og byggeledere, og byggt teknisk utdannede folk til rådighet til enhver tid. Vi har bred erfaring innenfor oppføring av bygg, byggeplass oppfølging, prosjektering, energi rådgivning, HMS, KS og taksering. Vår visjon er å levere kvalitet, trygghet og verdi til kundene – enten det gjelder boliger, næringseiendom eller andre type oppdrag. Vi kombinerer solid fagkunnskap med moderne løsninger. Vi skal ha gode relasjoner og nær tilknytning til underentreprenører, samarbeidspartnere, håndverkere, banker, forsikringsselskaper, meglerkontorer og privat kunder.

Ageria skal være et komplett kompetansesenter, derav vårt slagord - AGERIA – Ditt kompetansesenter for taksering, bygg og rådgivning.



Rapportansvarlig

Atle Solberg

Atle Solberg

atle@ageria.no

901 73 900



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med god tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført lite oppussing/renovering de senere år. Det meste er fra byggeår.

BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i 1 etg. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler/varmefolie i entre, bad og stue/kjøkken
- * Balansert ventilasjon
- * Panel oven på 1 soverom.

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Plantegninger er sett av undertegnede takstingeniør. Det er tegnet inn bod/teknisk rom. Dette rommet benyttes i dag også som vaskerom.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i stue. Det ble ikke observert tegn til fukt i undertak. Lufting via gesimser. Sprøytet isolasjon i etasjeskille. Det er montert brannskille mot naboer. Delvis platet gulv på loft. Det er utført stikktakninger på vinduer ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende vinduer.

- * Toppsving vinduer
- * Fastkarm vinduer
- * Innadslående vippevinduer

Vinduer er av tre med utvendig aluminium.

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass fra byggeår.

Normal slitasje.

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår. Normal slitasje.

Det er utført stikktakninger på dører ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende dører.

- * Hev/skyvedør i stue/kjøkken
- * Ytterdør i entre

Delvis overbygd balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 16,5 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/kjøkken

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er plastplater

som

taktekking på overbygd del

Høyde på rekkverk: ca.100 cm.

Normal slitasje.

Garasje i felles bygning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett, laminat og fliser

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Normal slitasje. Liten glippe mellom parkett og balkongdør.

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller er bygget opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.

Feieluke ble observert i stue/kjøkken.

Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Det mangler ildfast plate på gulv v/feieluke. Det kan enkelt løses ved å

legge fliser e.l. under feieluke når feier skal feie pipe. Anser ikke dette

som et problem i dag da det ikke er montert ildsted i leiligheten. Det er

montert lufteventil i pipeløp pga. avtrekk i eventuelt ildsted.

Innerdører av typen malte kompakte dører. Normal slitasje.

Det er montert en skyvedørsgarderobe på ett soverom og i entre.

Normal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra stue. Det er fra byggeår.

Vegger: Flis

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

Normal slitasje.

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall på gulv

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:50 fall i dusjnise: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Oppkant v/dør, ukjent ihht.

Beskrivelse av eiendommen

membran

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25

mm. dersom membran oppkant v/dør

Slitasje: Normal

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk.

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

Det ble foretatt hulltaking i entre. Ikke påvist eller observert tegn til fukt.

Vaskerom/teknisk rom

Vaskerom ligger med tilkomst fra stue. Det er fra byggeår.

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Normal slitasje.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25

mm.

Slitasje: Normal

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk.

Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin, vv-tank, el-skap, rør i

rør skap, utslagsvask og hoveddel for balansert ventilasjon.

Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende

konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett

Varme i gulv: Ja, varmematte

Vegger: Malte flater og plater

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

Innredning/skap: MDF/apon/kryssfiner med profilerte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Sigdal

Innredningen og overflater med lite overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder

som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på

innredninger eller utstyr. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Noe knirk på gulv. Litt sprekk i silikon fuge mot vindus karm.

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er

plassert på vaskerom/teknisk rom. Hovedkran er på vaskerom/teknisk rom.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg står plassert i vaskerom/teknisk rom og er

fra byggeår.

OSO VV-tank på 194 liter fra 2021. Den står plassert på vaskerom/teknisk rom. Det er sluk i rommet.

El-skap plassering: Vaskerom/teknisk rom

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidet tomt med plen, etc. Det er asfaltert innkjøring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

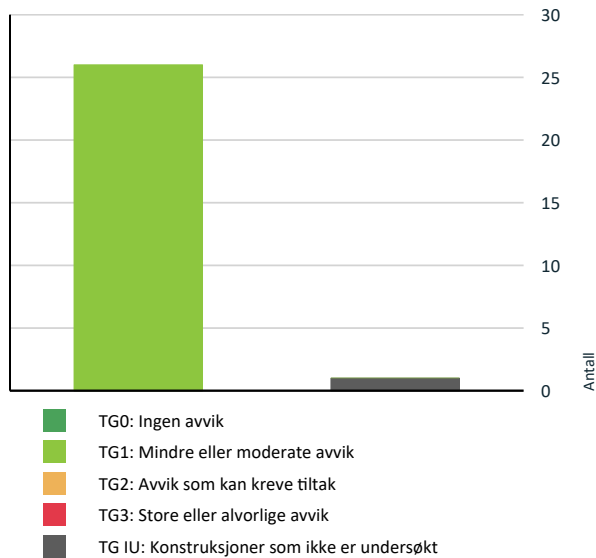
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plantegninger er sett av undertegnede takstingeniør. Det er tegnet inn bod/teknisk rom. Dette rommet benyttes i dag også som vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten og tak var dekket med snø på befaringsdagen, med de begrensninger det gjør for observasjoner.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom/teknisk rom >
Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2021

Kommentar

Bygningsopplysninger fra matrikkelen.

Anvendelse

Standard

TILSTAND:

Leilighet med god tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Vedlikehold

Det er blitt utført lite oppussing/renovering de senere år. Det meste er fra byggeår.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkost til loft fra nedfellbar loftstrapp i stue. Det ble ikke observert tegn til fukt i undertak. Lufting via gesimser. Sprøytet isolasjon i etasjeskille. Det er montert brannskille mot naboer. Delvis platet gulv på loft.

Vinduer

Beskrivelse

Det er utført stikktagninger på vinduer ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende vinduer.

- * Toppsving vinduer
- * Fastkarm vinduer
- * Innadslående vippevinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med aluminium utvendig og 2-lags glass fra byggeår. Normal slitasje.

Dører

Beskrivelse

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår. Normal slitasje.

Det er utført stikktagninger på dører ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende dører.

- * Hev/skyvedør i stue/kjøkken
- * Ytterdør i entre

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis overbygd balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Tilstandsrapport

Areal: ca. 16,5 m²
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/kjøkken
Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er plastplater som takteking på overbygd del
Høyde på rekkverk: ca. 100 cm.
Normal slitasje.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett, laminat og fliser

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Normal slitasje. Liten glippe mellom parkett og balkongdør.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller er tradisjonelt bygget som bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.

Feieluke ble observert i stue/kjøkken.

Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

Det mangler ildfast plate på gulv v/feieluke. Det kan enkelt løses ved å legge fliser e.l. under feieluke når feier skal feie pipe. Anser ikke dette som et problem i dag da det ikke er montert ildsted i leiligheten. Det er montert lufteventil i pipeløp pga. avtrekk i eventuelt ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av typen malte kompakte dører. Normal slitasje.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert en skyvedørgarderobe på ett soverom og i entre.
Normal slitasje.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ligger med tilkomst fra stue. Det er fra byggeår.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Flis
Himling: Malte flater
Downlights: Ja

Normal slitasje.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall på gulv
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
1:50 fall i dusjnisse: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Oppkant v/dør, ukjent ihht.
membran
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25
mm. dersom membran oppkant v/dør
Slitasje: Normal

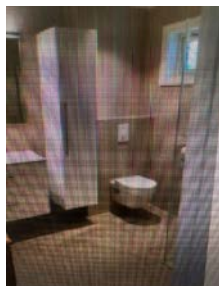
2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk.

Tilstandsrapport



Bad

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i entre. Ikke påvist eller observert tegn til fukt.



Fuktmåling i vegg

2 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom ligger med tilkomst fra stue. Det er fra byggeår.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Malte flater
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Normal slitasje.

2 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.
Slitasje: Normal

2 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk.
Det er montert lekkasje sensor i rommet.



Sluk vaskerom

2 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin, vv-tank, el-skap, rør i rør skap, utslagsvask og hoveddel for balansert ventilasjon.
Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

2 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

2 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett

Varmer i gulv: Ja, varmematte

Vegger: Malte flater og plater

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Sigdal

Innredningen og overflater med lite overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Noe knirk på gulv. Litt sprekk i silikon fuge mot vindus karm

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

et er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er montert plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på vaskerom/teknisk rom. Hovedkran er på vaskerom/teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg står plassert i vaskerom/teknisk rom og er fra byggeår.

Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO VV-tank på 194 liter fra 2021. Den står plassert på vaskerom/teknisk rom. Det er sluk i rommet.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-skap plassering: Vaskerom/teknisk rom

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Generell kommentar

Elektriske anlegg blir visuelt observert.

På generelt grunnlag anbefalte det å benytte autorisert elektro firma for kontroll av elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar denne kunnskapen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det beskrives kun det som ikke er beskrevet under egne punkter i rapport på dette punktet. Se egne punkter for mer utfyllende forklaring for enkelt bygningsdel.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

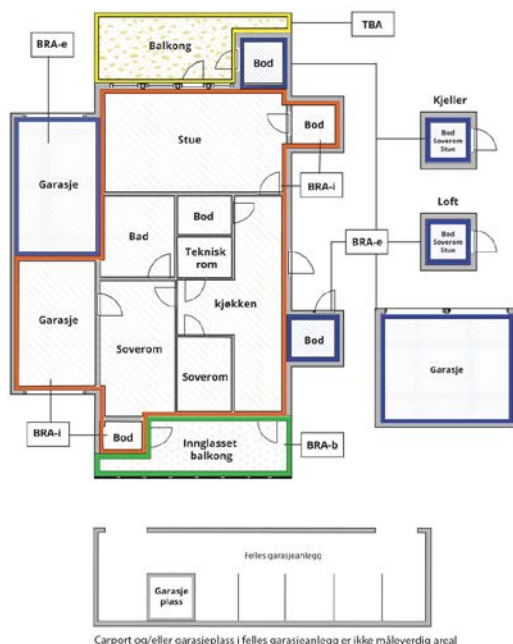
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	88			88	16
SUM	88				16
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, vaskerom/teknisk rom		

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

2 ETG:

Entre: 2,4

Stue/kjøkken: 49,2

Soverom 1: 14,2

Soverom 2: 8,5

Bad: 6,5

Vaskerom/teknisk rom: 3,8

Vaskerom/teknisk rom settes som P-rom ihht. dagens bruk. På tegninger er dette rommet satt som Bod/teknisk rom og S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Plantegninger er sett av undertegnede takstingeniør. Det er tegnet inn bod/teknisk rom. Dette rommet benyttes i dag også som vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er ny i 2021

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	---------------------------

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Atle Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4093	19		0	1715.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Krabbegata 62D							
Hjemmelshaver Krabbegata 62 Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
927876655			Stoa Tøger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet fra 2021. Den ligger i Helgeroa, i et veletablert boligområde med nærhet til bl.a. offentlig transport, barnehage, skole, lekeplasser, dagligvare, småbåthavn, campingområder, strender og fine naturområder. Det er kort avstand til Nevlnghavn ca. 4 km og det er ca. 14 km til Larvik. Det er gode solforhold på balkong og felles uteområder.

Adkomstvei

Det er tilkomst til eiendommen fra Krabbegata. Det er gode parkeringsmuligheter på felles parkeringsområde og i garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, etc. Det er asfaltert innkjøring.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2021

Kommentar

Bygningsopplysninger fra matrikkelen.

Standard

Garasje på 21 m2. Bygget i tradisjonelt bindingsverk over støpt betongplate og w-takstoler. Utvendig kled med stående kledning. tak tekket med dobbelkrum takstein.

Garasjen er isolert og platet innvendig

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.11.2023	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.11.2023	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune vann og avløp	13.11.2023	Fra megler	Gjennomgått		Nei
FDV Dokumentasjon	13.11.2023	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendoms opplysninger	13.11.2023	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tøger Stoa

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Krabbegata 62D
3295 HELGEROA

3909-4093/19/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Lekkasje på hovedkran ute usikker om d var til bygget eller til utekran garasje men fikset av ABC rør (garanti).

2: Kommer varmtvann i begynnelsen på kaldvannstapping .

Eier vet ikke hva det skyldes . Men ABC rør AS er informert men vil ikke gjøre noe med det selvom fortsatt garanti

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Røyklukt fra fyring fra nabopipe da inntaket (ventilasjon) er satt på samme side som pipe

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Gravdal blikkenslagerverksted AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert Kullfilter på loft tillufts kanalen

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Sommerfelt elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilkoblet strøm i garasjen utført av Sommerfelt elektro AS.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ledninger (skjult anlegg) i garasjen. Koblet lamper på loft og under kjøkkenbenken Godkjent av Sommerfelt elektro AS

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Sommerfelt elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblet strøm i garasjen

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Isolert garasjen , utlektet og kledd med finer og lagt inn sjult strøm

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

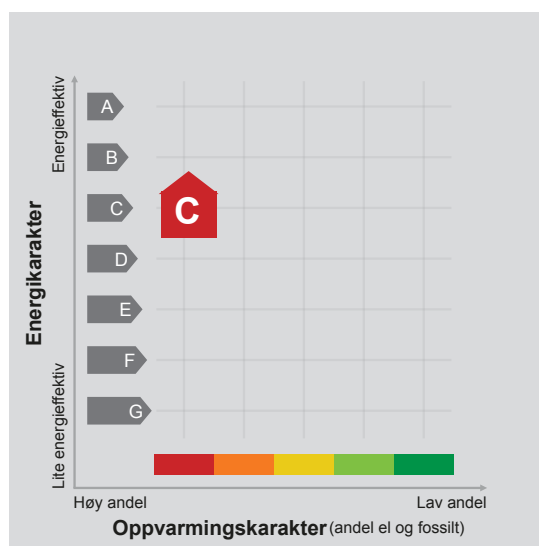
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Krabbegata 62D
Postnummer	3295
Sted	HELGEROA
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4093
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300778049
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	9bf9d8c1-ccfa-464a-bb1f-793ca6c50453
Dato	22.11.2023
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

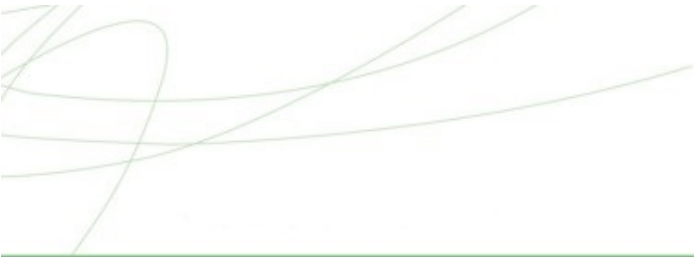
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

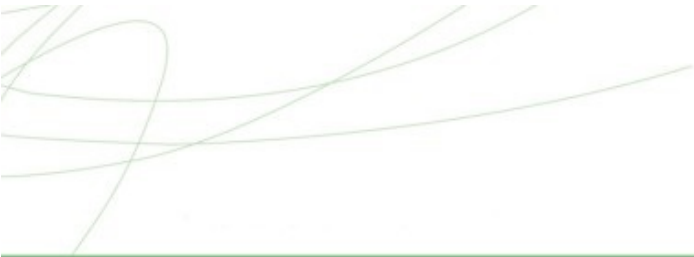
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

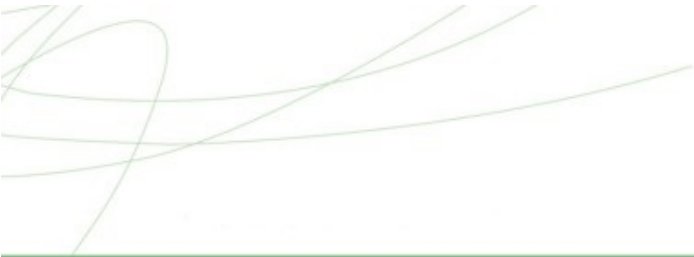
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Krabbegata 62D
Postnummer: 3295
Sted: HELGEROA
Kommune: Larvik
Bolignummer: H0201
Dato: 22.11.2023 10:41:39
Energi merkenummer: 9bf9d8c1-ccfa-464a-bb1f-793ca6c50453

Kommunennummer: 3805
Gårdsnummer: 4093
Bruksnummer: 19
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300778049

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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 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.

Nabolagsprofil

Krabbegata 62D - Nabolaget Helgeroa - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Krabbesvingen Linje 206, 208	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	16 min 13.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	13 min 11.5 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	13 min 13.1 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 22 klasser	24 min 16.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	21 min 15.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	28 min 27.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Meny Helgeroa	10 min
------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

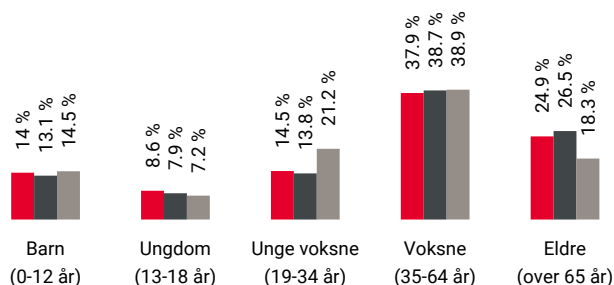
Veldig bra 79/100



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

Torpeløkka barnehage (0-5 år) 45 barn	12 min 0.9 km
Helgeroa barnehage (0-5 år) 71 barn	12 min 1 km
Vårtun barnehage (1-5 år) 11 barn	4 min 2.9 km

Dagligvare

Meny Helgeroa	9 min
PostNord, søndagsåpent	0.8 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	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
⚽ Nesjarbanen Karlsro	12 min	🚶
Ballspill, fotball	1 km	
🏊 Family Sports Club Langestrand	14 min	🚗
🏊 Mudo Stavern	15 min	🚗

Boligmasse



77% enebolig
6% rekkehus
5% blokk
11% annet

Varer/Tjenester



Fritzøe Brygge

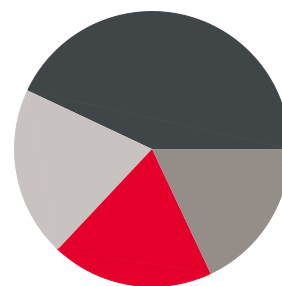
15 min 🚗



Vitusapotek Helgeroa

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



19% i barnehagealder
43% 6-12 år
18% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Helgeroa
Helgeroa/Nevlunghamn
Norge

Sivilstand

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

VEDTEKTER

for

Krabbegata 62 borettslag

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 30.08.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og hva borettslaget omfatter

(1) Krabbegata 62 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett (borett) til egen bolig i lagets eiendom gnr. 4093, bnr.19 og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget består av 6 andeler. Av borettslagets garasjeplasser skal hver andel i borettslaget ha rett til én garasjeplass og én bodplass som er knyttet til andelen (boligen). Tilknyttede parkeringsplasser og boder medfølger ved salg av andelen.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

Borettslaget er tilknyttet Larvik boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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) Nekte 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.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles 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, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(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, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke 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.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

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

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett 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 2 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(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) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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.

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).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(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. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Krabbegata 62 Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Krabbegata 62 Borettslag:

torsdag 15.05.2025 11:00 på Gamle Helgeroa Marina

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

5 Godtgjørelse til styret

6 Rentenedsettelse

7 Rentenedsettelse

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall stemmeberettigede tilstede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Ola Akre er på valg. Valg for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Karin Sandsleth er på valg. Valg for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Hans Are Solem er på valg. Valg for 1 år.

5. Godtgjørelse til styret

6. Rentenedsettelse

Få gjort det mulig å kunne betale ned fellesgjeld månedlig som vanlig lån med avdrag og renter istedet for bare 2 ganger i året.

Forslag til vedtak: Annen nedbetalingsmulighet på fellesgjeld

Styrets innstilling: Tøger Stoa må ta dette opp med Labo for egen bolig, og uten omkostninger for borettslaget.

7. Rentenedsettelse

Jobbe for å få ned renta i banken. Koster så mye å bo her i måneden. Problemer med å få solgt leiligheten.

Boretslaget kan kjøpe leiligheten min så jeg kommer videre.

Forslag til vedtak: Få ned renta.

Styrets innstilling: Renta er noe vi jobber med hele tiden, og vi håper på snarlig rentekutt.

Informasjon fra styret for året 2024 Krabbegata 62 Borettslag

Generelle opplysninger om Krabbegata 62 Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 6 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927876655.

Borettslaget har ikke vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Ola Akre

Styremedlem, Karin Sandsleth

Styremedlem, Jane Therese Løken

Varamedlem, Hans Are Solem

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: ola-akr@online.no eller telefon: 95 05 28 38.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Nytt postkassestativ
- b) Nytt skilt ved innkjøringen til borettslaget
- c) Endret forsikringsavtale
- d) Plenklipping

Saker som styret har under arbeid og planlegging (fremtidig vedlikehold)

- a) Skaffe ny avtale om plenklipping
- b) Snørydding foran inngangene hvor entreprenør ikke kommer til med redskap

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Larvik Boligbyggelag.

Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko i IF Skadeforsikring.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning

I 2024 har det ikke blitt omsatt noen boliger i borettslaget.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

Utleie er tillatt i inntil 30 dager per år uten søknad til styret. Ut over dette er utleie avhengig av at det på forhånd er søkt og at det er gitt tillatelse fra styret. Hovedregelen er at boligen kan leies ut i inntil 3 år dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på LABOs hjemmesider, www.labo.no

Min Side

Har du husket å registrere deg på MinSide? På MinSide finner du viktig informasjon om din bolig og ditt medlemskap.

Borettslaget, LABO og samfunnet ellers, ønsker å bli mest mulig digitale. MinSide er ikke viktig bare for å få informasjon, det er også den kanalen som blir brukt for å gi deg tilgang til dokumentene som vedrører de lovpålagte møtene i ditt borettslag. Gå inn på www.labo.no – MinSide og registrer bruker. Følg instruksene videre.

Protokoll fra årets generalforsamling vil bli publisert på MinSide senest 20 dager etter avholdt møte.

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2025. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

Det kan bemerkes at vi har byttet forsikringsselskap til Storebrand Forsikring fra 1.1.25

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 16.01.2025

Styret i Krabbegata 62 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	57 993	27 024	57 993	113 849
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	55 856	30 970	7 000	10 000
B. Årets endring disponible midler	55 856	30 970	7 000	10 000
C. Disponible midler	113 849	57 993	64 993	123 849

Resultatregnskap 2024 for Krabbegata 62 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		321 552	285 840	322 000	331 000
Innkrevde lånekostnader		704 713	570 331	744 000	686 000
Sum inntekter		1 026 265	856 171	1 066 000	1 017 000
Kostnader					
Personalkostnader	1	3 836	1 269	10 000	10 000
Styrehonorar		9 000	9 000	9 000	9 000
Revisjonshonorar		5 796	5 514	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		25 704	24 480	26 000	27 000
Kontingent LABO / NBBL		2 400	2 400	2 000	2 000
Vedlikehold	2	11 034	9 767	30 000	42 000
Kabel-tv og bredbånd		32 928	33 770	35 000	34 000
Forsikring		31 629	27 986	33 000	34 000
Kommunale avgifter	3	100 763	82 494	99 000	108 000
Eiendomsskatt		10 771	9 498	10 000	0
Andre driftskostnader	4	59 117	47 178	55 000	50 000
Sum kostnader		292 978	253 355	315 000	322 000
Driftsresultat		733 287	602 816	751 000	695 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 197	300	0	1 000
Rentekostnader		678 629	572 147	744 000	686 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-677 432	-571 847	-744 000	-685 000
Arsresultat		55 856	30 970	7 000	10 000

Balanse pr 31.12.24 for Krabbegata 62 Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	25 870 000	25 870 000
Sum anleggsmidler		25 870 000	25 870 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		14 897	37 077
Andre fordringer		0	70
Sum fordringer		14 897	37 147
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		124 488	85 343
Sum bankinnskudd og kontanter		124 488	85 343
Sum omløpsmidler		139 385	122 491
SUM EIENDELER		26 009 385	25 992 491

Balanse pr 31.12.24 for Krabbegata 62 Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	6	30 000	30 000
Opptjent egenkapital	6	27 993	27 993
Årets resultat	6	55 856	0
Sum opptjent egenkapital		113 849	57 993
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7	12 942 000	12 942 000
Gjeld til andelseiere (IN)	7	2 580 000	2 580 000
Borettsinnskudd	8	10 348 000	10 348 000
Sum langsiktig gjeld		25 870 000	25 870 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3	0
Leverandørgjeld		21 393	34 263
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		285	0
Påløpte renter		3 854	30 235
Sum kortsiktig gjeld		25 536	64 497
Sum gjeld		25 895 536	25 934 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 009 385	25 992 491
Pantestillelser	9	25 870 000	25 870 000

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

IN-ordning.

Borettslaget benytter gjeldsmetoden, som innebærer at man ved innbetalinger fra andelseiere bokfører det innbetalte beløp som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjon av gjelden til andelseierne skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseierne blir inntektsført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn	2 000	0
Opptjente feriepenger	250	0
Arbeidsgiveravgift	1 551	1 269
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	35	0
Sum	3 836	1 269

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold elektro	0	-64
Vedlikehold uteanlegg	0	5 678
Vedlikehold snekkerarbeid	2 374	0
Vedlikehold dører	0	-3 745
Vedlikehold brann/alarm/nødløys/sprinkleranlegg	8 660	7 898
Sum	11 034	9 767

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 3 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

Note 4 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innkjøp av inventar og utstyr	7 313	1 244
Nummer-/navnskilt, postkasser	591	0
Snørydding/sandstrøing	19 763	9 500
Hage/plenklipping	10 865	24 434
HMS / internkontroll	5 166	2 499
Kostnader vedr. styrearbeid	0	429
Generalforsamling	830	0
Kurs for tillitsvalgte	12 500	7 450
Bank- og betalingsgebyr	2 090	1 622
Sum	59 117	47 178

Note 5 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2021
Kostpris	25 870 000
Bokført verdi 31.12	25 870 000

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jr. note om vedlikehold.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	30 000	30 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	27 993	-2 976
+/- Årets resultat	55 856	30 970
Sum egenkapital pr 31.12	113 849	57 993

Innskutt andelskapital består av 6 andeler pålydende kr. 5 000,-.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	25107007116
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.45 %
Betingelser:	Avdragsfritt tom oktober 2041
Beregnet innfridd:	30.10.2061
Opprinnelig lånebeløp:	15 522 000
Lånesaldo 01.01:	12 942 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	12 942 000
Saldo 5 år frem i tid:	12 942 000
Andelssaldo 01.01:	2 580 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	2 580 000
Sum pantegjeld for lån:	15 522 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107007116	2	2 610 000	5 220 000
	2	2 580 000	5 160 000
	1	2 562 000	2 562 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 25107007116 har første avdrag 30.11.2041 med kr 29 883	2	2 610 000	6 026
	2	2 580 000	5 957
	1	2 562 000	5 916

Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellesgjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.

Note 8 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	10 348 000	10 348 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	10 348 000	10 348 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 9 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 25 870 000,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 25 870 000,-.

Resultat og balanse med noter for Krabbegata 62 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Krabbegata 62 Borettslag

Styreleder	Ola Akre (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Jane Therese Løken (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Karin Sandsleth (sign.)	09.04.2025



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Krabbegata 62 btl

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krabbegata 62 btl som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-11 13:57:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MHIAF-NCUCA-X8RPM-10OYR-PWP2U-GXADP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Krabbegata 62 Borettslag torsdag 15.05.2025 kl. 11:00 - Gamle Helgeroa Marina.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 2
Antall stemmeberettigede tilstede: 2
Antall fullmakter: 2
Totalt antall stemmeberettigede: 4

Fra Labo: Heidi Inderøy

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Heidi Inderøy

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Heidi Inderøy

1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt:

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom én merknad til innkallingen og sakslisten.

Det ble bemerket at punkt vedr. valg av delegert til Labos generalforsamling har falt ut av innkallingen, de oppmøtte andelseierne er enige i at det velges delegat ihht vedtektene.

Generalforsamlingen lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon fra styret ble referert av leder.
Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Ola Akre er på valg. Valg for 2 år.

Vedtak:

Til styreleder ble Ola Akre valgt for 2 år i 2025.

Ola Akre velges også som delegert til Labos generalforsamling.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Karin Sandsleth er på valg. Valg for 2 år.

Vedtak:

Til styremedlem ble Karin Sandsleth valgt for 2 år i 2025.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Hans Are Solem er på valg. Valg for 1 år.

Vedtak:

Til varamedlem ble Hans Are Solem valgt for 1 år i 2025.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. 12000,- i honorar. Styreleder får kr 7000,- og styremedlemmene får kr 2500,- hver seg.

6. Rentenedsettelse

Få gjort det mulig å kunne betale ned fellesgjeld månedlig som vanlig lån med avdrag og renter istedet for bare 2 ganger i året.

Vedtak:

Tøger Stoa må ta dette opp med Labo for egen bolig, og uten omkostninger for borettslaget. Minner om at borettslaget har avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld, ta kontakt med Labo for mer informasjon.

7. Rentenedsettelse

Jobbe for å få ned renta i banken. Koster så mye å bo her i måneden. Problemer med å få solgt leiligheten.

Borettslaget kan kjøpe leiligheten min så jeg kommer videre.

Vedtak:

Renta er noe vi jobber med hele tiden, og vi håper på snarlig rentekutt.

Møtet hevet kl 11: 10.

Protokoll for Krabbegata 62 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Heidi Camilla Inderøy (sign.)	15.05.2025
Sekretær	Heidi Camilla Inderøy (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Karin Sandsleth (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Ola Akre (sign.)	15.05.2025



Eiendomsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	4093	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Krabbegata 62D, 3295 HELGEROA								

Andre opplysninger

Skylddelingsforretning og senere målebrev med lokale koordinater:

Eiendommen er etablert med skylddelingsforretning den 09.06.1898, og senere oppmålt med målebrev med lokale koordinater. Viser til historisk målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Skylddelingsforretninger kan fås fra Kartverket eller Digitalarkivet. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret.

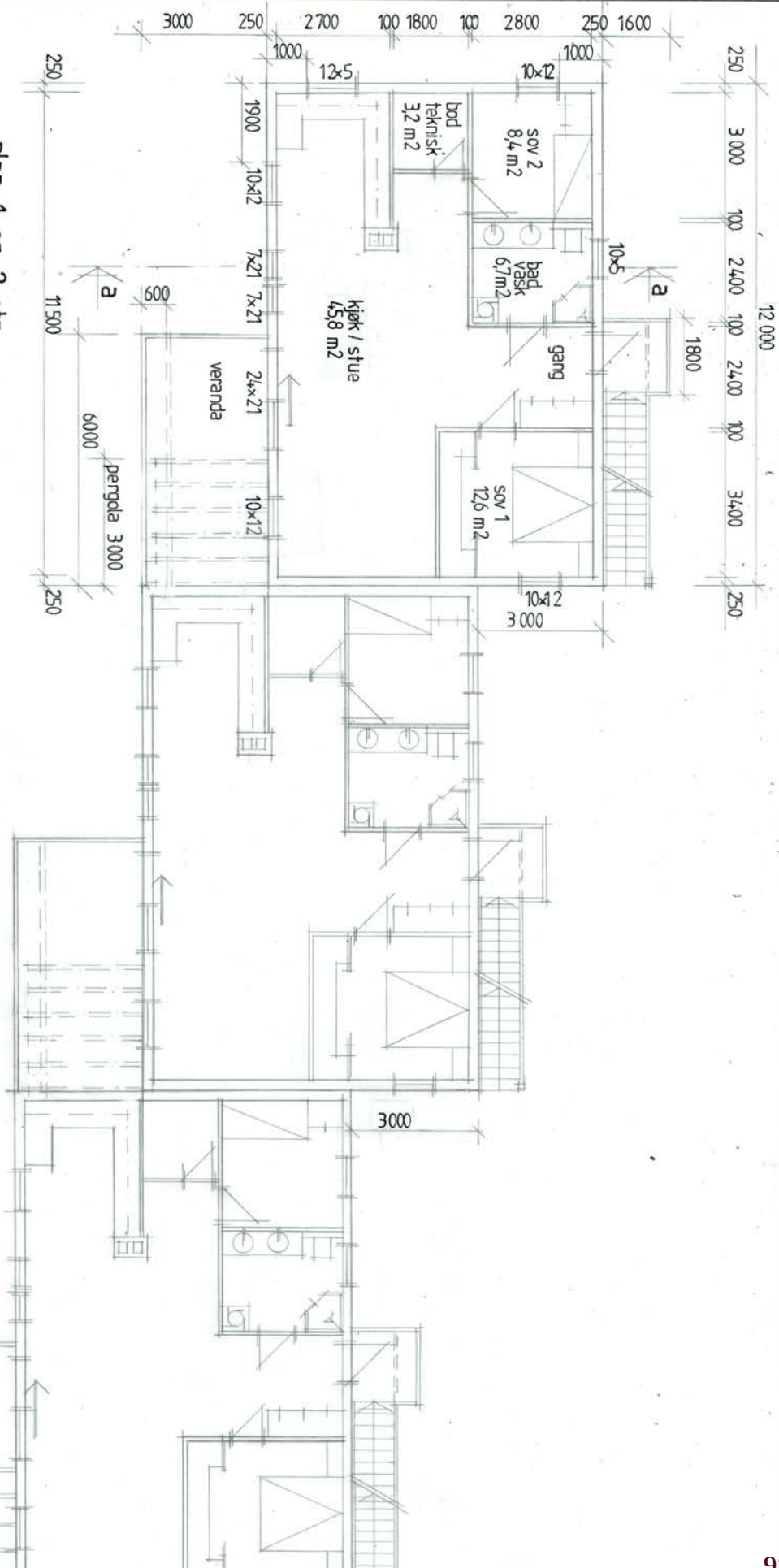
Ønskes det sikre koordinatmålte grenser for hele eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak for nymerking av grensepunkt til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

plan 1. og 2. etg.



BYA leiligheter totalt	350,0 m ²
BYA garasjer med sportsboder	138,3 m ²
BYA totalt	488,3 m ²
BYA pr. seksjon	116,7 m ²
BRÅ Leiligheter i 1.etg. inkl. areal under veranda	300,0 m ²
BRÅ Leiligheter i 2.etg.	258,5 m ²
BRÅ Sum	558,5 m ²
BRÅ pr. leilighet i 1. etg. inkl. areal under veranda	100,0 m ²
BRÅ pr. leilighet i 2. etg.	86,0 m ²

Alle mål må kontrolleres på stedet. Byggetillatningene er ikke prosjektert.

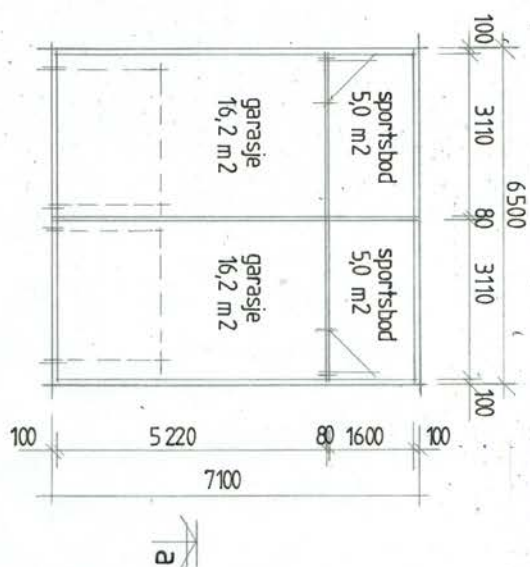
Krabbegata 62

gbnr 4039/19

plan 1. og 2. etg.

Nordpil

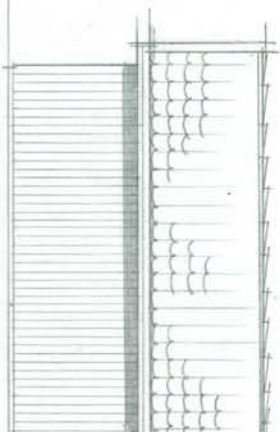
plan



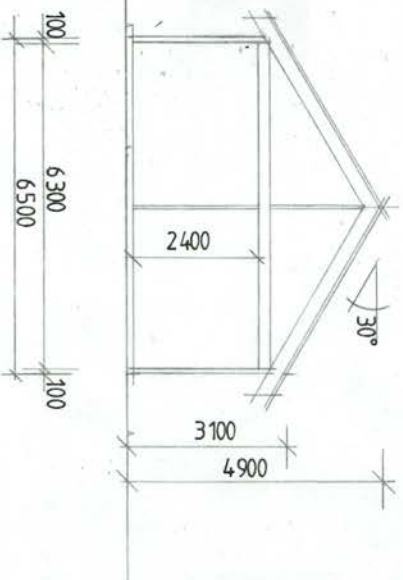
fasade mot øst og nord



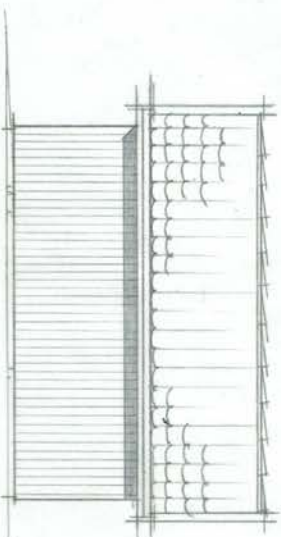
fasade nord og vest



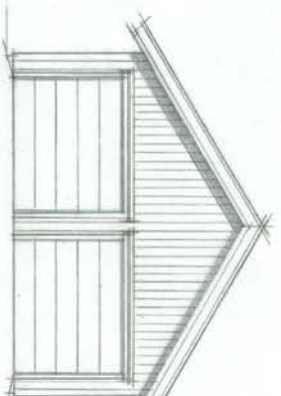
snitt a-a



fasade mot syd og øst



fasade mot vest og syd



Byg. pr. garasje/portsbødd	46,1 m ²
Byg. pr. garasje/portsbødd	43,5 m ²

Alle mål må kontrolleres på stedet. Byggeskillingstegnningene er ikke prosjektert.

Krabbegata 62 gbnr. 4039/19

GARASJE
plan, snitt og fasader

Nordpil

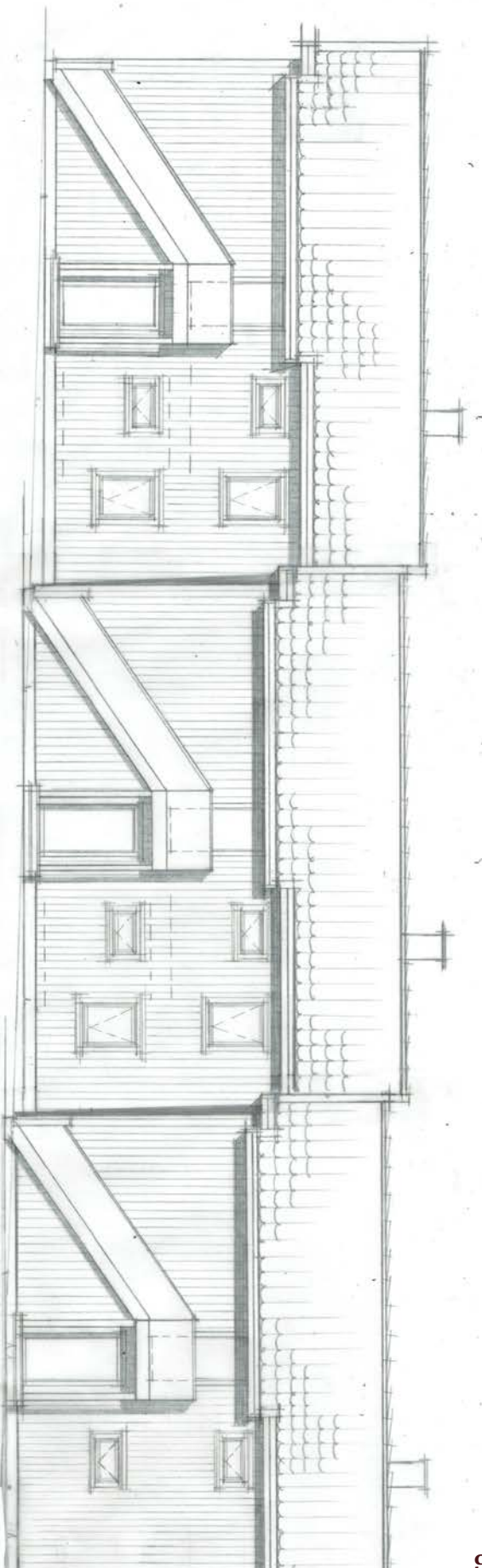
ARKIT
Nils Bar
bent@n

Saksnr. 1

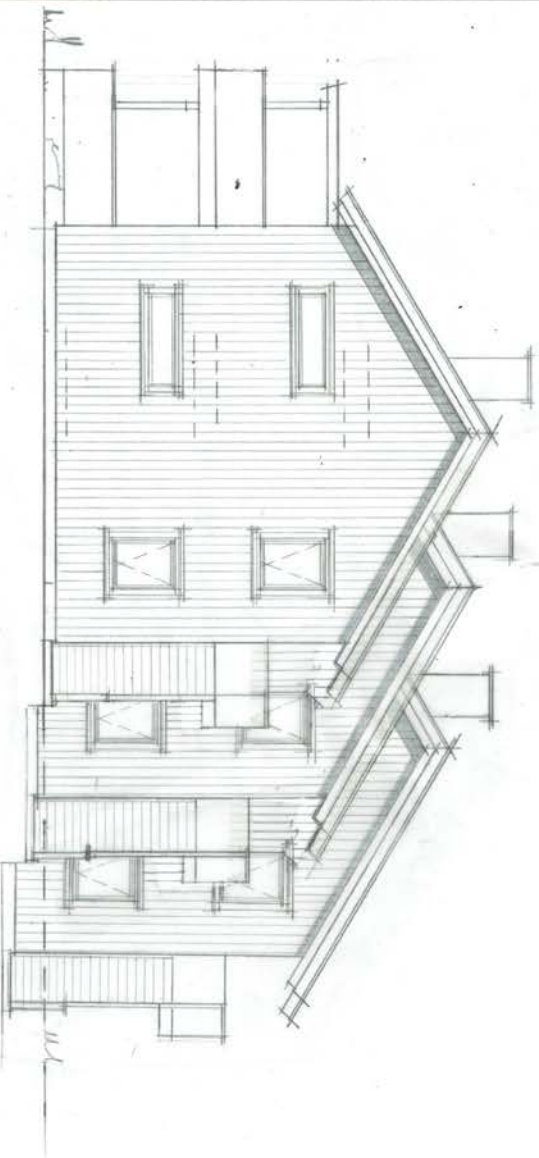
Dato: 09.1

Tegnet av

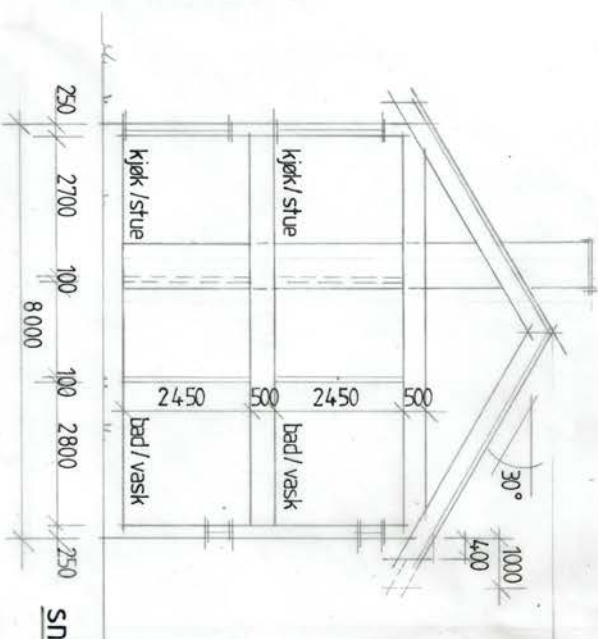
Målestokk: 1:



fasade mot nord



fasade mot- øst



Allt må måles og kontrolleres på stedet. Byggesaken og bygningens utseende er ikke prosjektert.

Krabbegata 62 gnr 4039/19

snitt a-a
fasade mot nord og øst

Nordpil

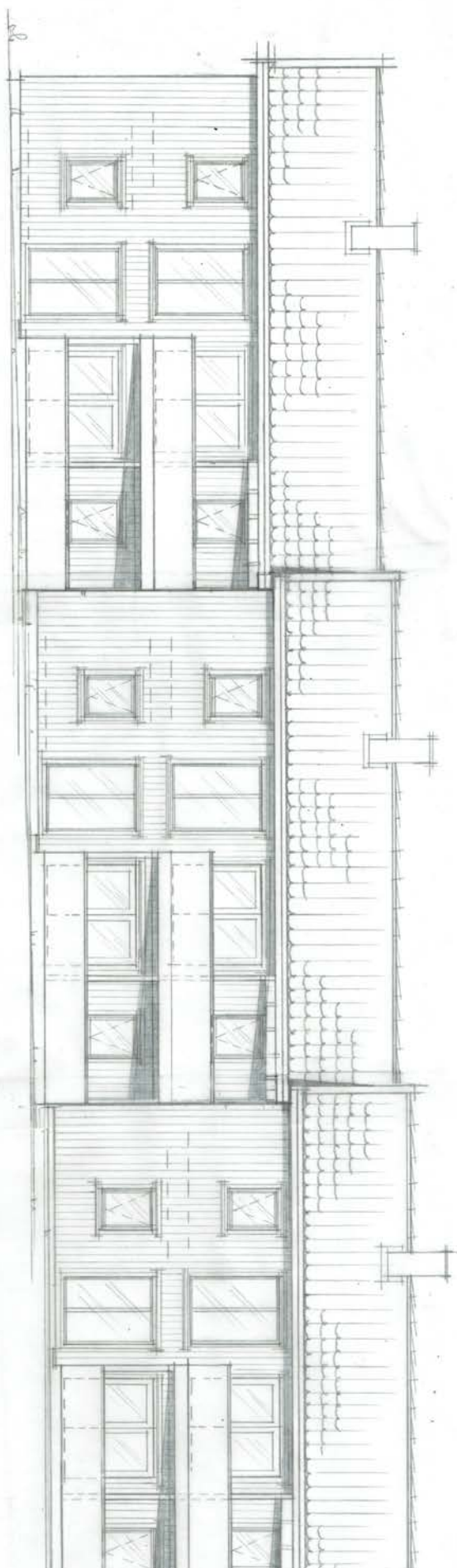
Saksnr.: 19

Dato: 09.11

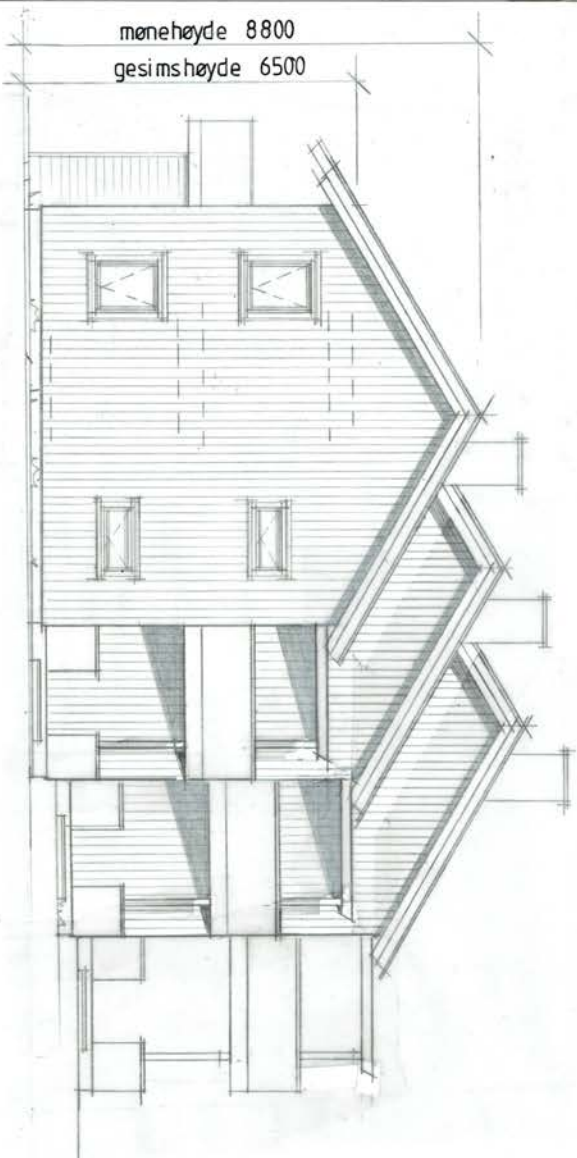
Tegnet av: 1

Målestokk: 1

ARKITE
Nils Bødø
bodem@nui.no



fasade mot syd



mønehøyde 8800
gesims høyde 6500

fasade mot vest

Alle mål må kontrolleres på stedet. Byggesedlingstingene er ikke prosjektert.

Krabbegata 62

gbnr. 4093/19

fasade mot syd og vest

Nordpil



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 09.11.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	4093	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Krabbegata 62D, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/6543/Bestemmelser%20KPA%202021-2033.pdf
Delarealer	Delareal 1 713 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1996.05.01
Navn	Helgeroa

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/1606/1996.05.01_Bestemmelser_757.pdf
Delarealer	Delareal 1 671 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B23
	Delareal 44 m ²
	Formål Gangvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HELGEROA

Dato: 28.02.94.

Dato for siste revisjon: 14.05.96.

Kommunestyrets godkjenning: 19.06.96.

Målsettingen med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er:

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

AVGRENSING OG REGULERINGSFORMÅL

§ 1

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

De ulike reguleringsformål og utnyttelsesgrader fremgår av plankartet.

Arealet innenfor området er regulert til:

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

I BYGGEOMRÅDER.

§ 2 Nye boliger BN1 - BN 9

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

§ 3 Eksisterende boliger.

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

§ 4 Eksisterende hytter.

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

§ 5 Hotell og apartementsanlegg.

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

§ 6 Almennyttig område. (A 1)

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

II LANDBRUKSOMRÅDER.

§ 7 Landbruk.

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

III TRAFIKKOMRÅDER

§ 8 Trafikk på land.

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

§ 9 Detaljplan havneområde.

(gjelder også i spesialområde)

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

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

IV FRIOMRÅDER

§ 10 Friområder.

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

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

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

V SPESIALOMRÅDER.

§ 11 Bevaringsverdige bygninger.

11.1 Fellesbestemmelser.

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

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

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

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

Alle byggesaker skal forelegges fylkeskultursjefen til uttalelse.

11.2 Bestående bebyggelse og uteanlegg.

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

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

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

Det kreves detaljplan for havneområdet, kfr. § 9.

11.3 Ombygging, tilbygg og påbygg.

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

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

11.4 Nybygg og erstatningsbygg.

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

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

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

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

11.5 Bruk/bruksendring.

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

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

11.6 Skilt/reklame.

(Denne bestemmelsen gjelder i hele planområdet.)

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

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

11.7 Fornminneområde.

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

11.8 Parkering og båtopplag i havneområde.

Områdene kan nyttes til parkering og lagring av båter etter en godkjent detaljplan, jfr. § 9.

Ved vinterlagring skal båtene dekket med presenning i nøytrale farger. Etter bruk skal plassene ryddes.

Områdene skal skjermes med beplantning, trær, busker el.l.

11.9 Bevaringsverdige gangstier.

Munkegangen, Klaragangen og Åstangangen reguleres til bevaringsverdige gangstier, som skal opprettholdes og gjerdes inn mot de private eiendommene med tradisjonell gjerdetype av tre.

Gangstiene skal være åpne for almen ferdsel, og det er ikke tillatt med biloppstilling, lagring o.l.

11.10 Ubbeskjær reguleres til friområde med bevaring av bestående naust.

§ 12 Friluftsområde.

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

§ 13 Fellesområder.

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

Larvik kommune, 01.07.96.



Torstein Kiil
leder resultatenheten
arealplan/byggesak/oppmåling

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten analyserer alle plandata innenfor angitt eiendom. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende planer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuell rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om PlanID, Plannavn, Plantype og Vedtaksdato som berører angitt eiendom. I tillegg rapporteres delarealer som arealbruk og hensynssoner med areal.

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Dersom hele eller deler av eiendommen ligger innenfor båndleggingskorridoren angitt kommuneplanen er det begrenset handlingsrom for eiendommen. Områdene er båndlagt i påvente av vedtatt reguleringsplan for InterCity gjennom Larvik. Båndleggingen skal sikre at det ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.

H710_1 (Dagsone) innebærer at tiltak utover enkle byggesaker som mindre påbygg, fasadeendringer osv. ikke tillates.

H710_2 (Tunnelsone) innebærer at større tiltak på bakkenivå, som større og mindre byggesaker, reguleringsplaner, omregulering mm. kan tillates så lenge dette ikke medfører store terrenginngrep. Energibrønner er ikke tillatt.

Hvorvidt et tiltak kan tillates, eller om det bidrar til å vanskeliggjøre planarbeid og gjennomføring av jernbanetiltaket, vurderes av Larvik kommune i hver enkelt sak.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner 2021-2033

Nye kommuneplaner ble egengodkjent av kommunestyret 6. oktober 2021. På grunn av innsigelser er enkelte områder fortsatt ikke godkjent. Det ble også vedtatt endringer i bestemmelser og retningslinjer som gjør at deler av bestemmelsene må ut på ny høring. Planområder og paragrafer som er unntatt egengodkjenning er markert i plankartet og bestemmelsene. Planrapporten som leveres vil også angi slike områder.

Hensynsoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Vi henviser til oppdaterte aktsomhetskart på NVEs nettsider.

Reguleringsplanforslag

Plananalysen vil rapportere alle områder med varslet planarbeid innenfor en buffer på 100m fra angitt eiendom.

Varslet planarbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet planarbeid



Høringsforlag



Vedtatt plan

Sist revidert 03.11.2021

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak)			
		Vedtaksdato: 15.09.2021 Planutvalget saksnr: 1325/21 Vår ref.: 21/135956			
Ansvarlig søker: Byggmesterfirma Reidar Lund & Sønn AS Torpesvingen 25 3295 HELGEROA		Tiltakshaver: Krabbegata 62 AS Torpesvingen 25 3295 HELGEROA			
Ferdigattest er gitt for:					
Adresse: Krabbegata 62		Gårdsnr.: 4093	Bruksnr.: 19	Festenr.: :	Seksjonsnr.:
Bygningsopplysninger					
Bygningsnummer: 300778049 300778056 300778064 300778065		Tiltakets/ byggets art. 6-mannsbolig Garasje Garasje Garasje			
Dato for søknad om ferdigattest:		06.09.21			
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»					
Vedtaksdato: 13.11.2019		Delegert saksnummer. 19/144728			
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.					
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.					
Sted Larvik	Dato 15.09.2021	Underskrift Thomas Bjørgen			
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur					

Kopi til
Krabbegata 62 AS

Torpesvingen 25

3295

HELGEROA

Eiendomskart for eiendom 3805 - 4093/19//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

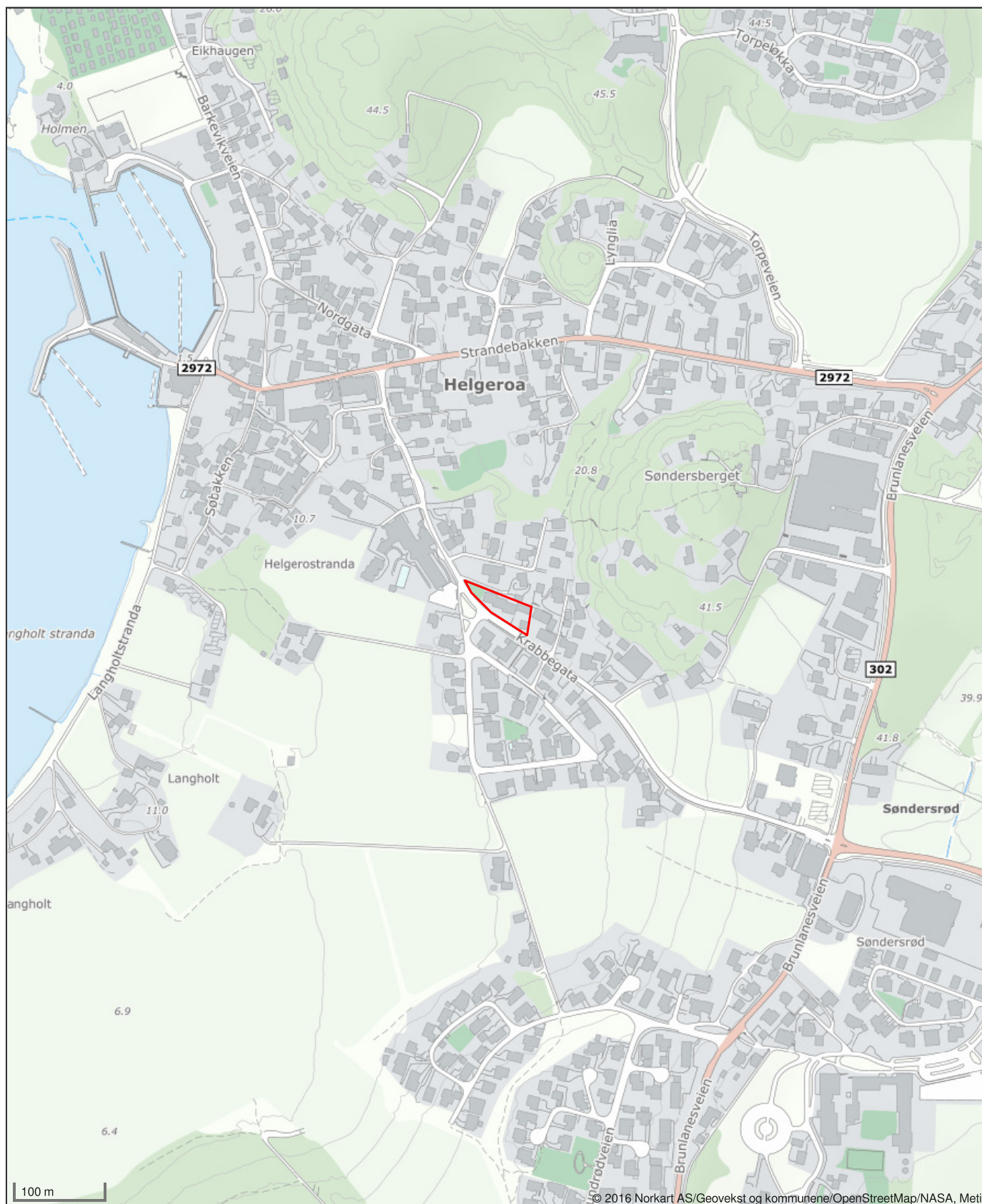
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfast	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

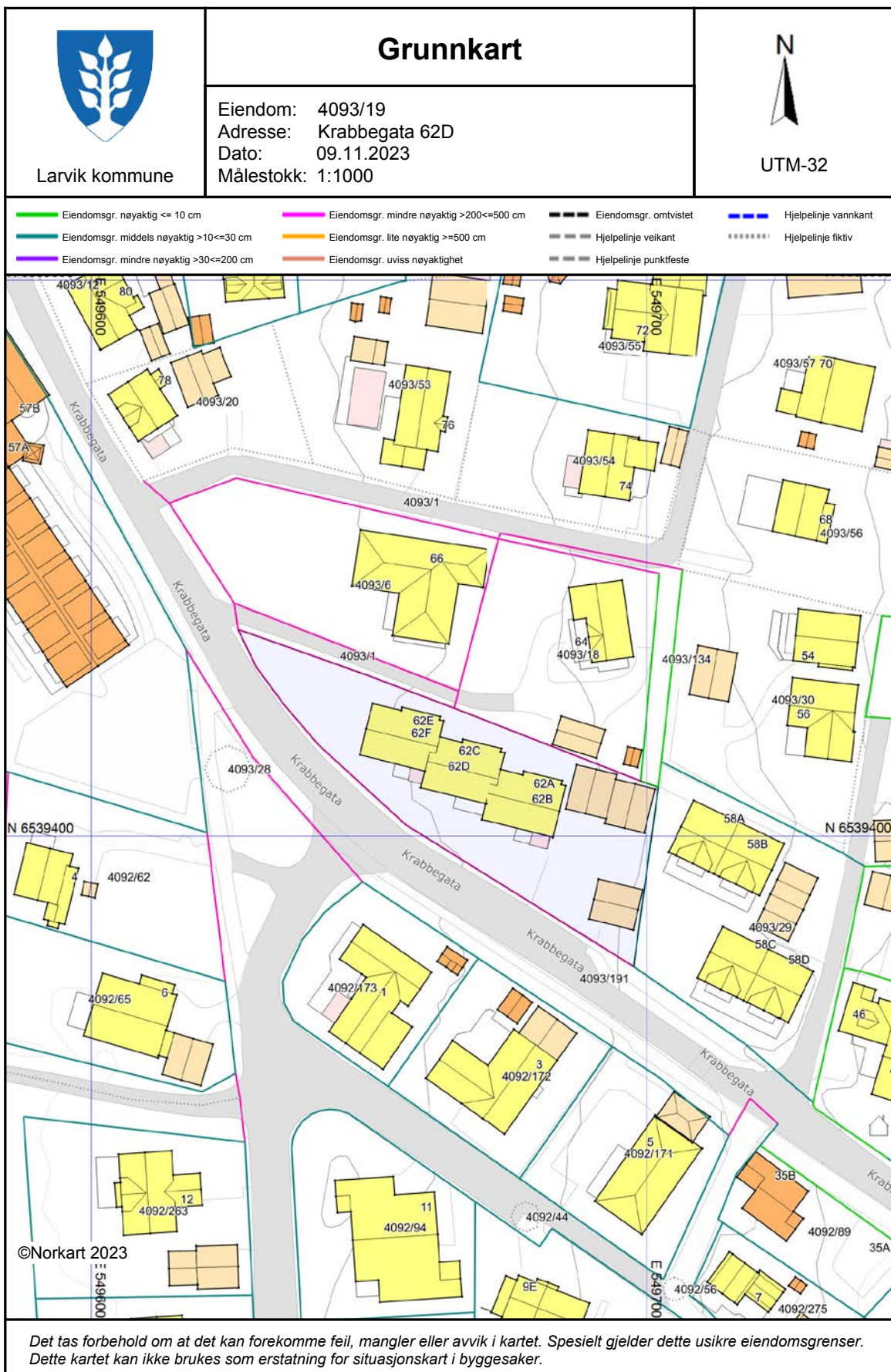
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 715,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6539424,5	Øst	549639,7

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6539408,81	549702,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
2	6539376,54	549697,57	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,58	
3	6539402,01	549656,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,25	
4	6539416,4	549640,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,32	
5	6539423,64	549634,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,54	
6	6539430,48	549629,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,50	
7	6539437,2	549626,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,46	
8	6539428,92	549649,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,76	
9	6539423,02	549665,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,66	
10	6539409,9	549698,85	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	36,05	

Oversiktskart for eiendom 3805 - 4093/19//







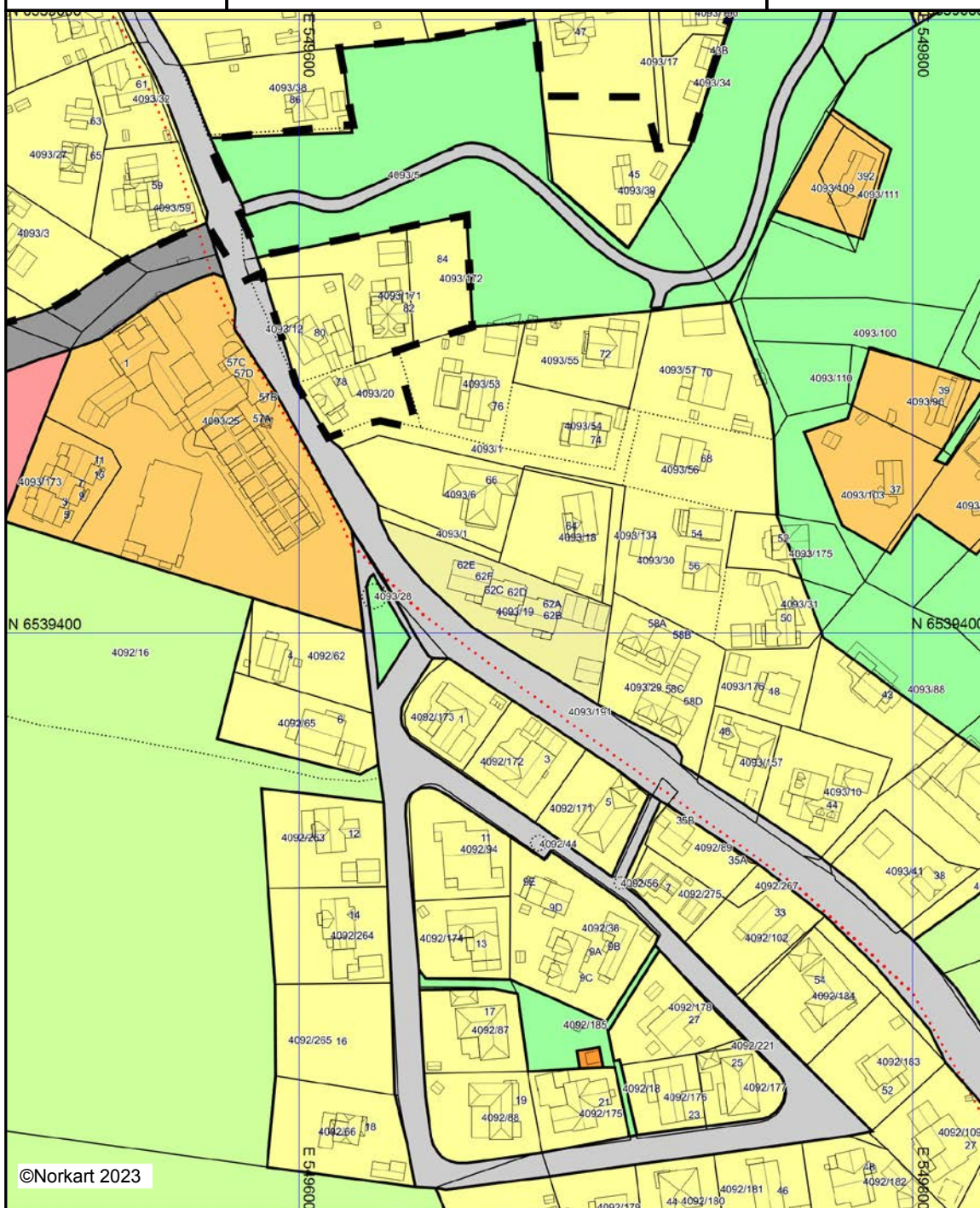
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4093/19
Adresse: Krabbegata 62D
Dato: 09.11.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
	Parkering - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Naturområde - nåværende
	Friområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Bestemmelsegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Bygningsavgrensning for tiltak
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



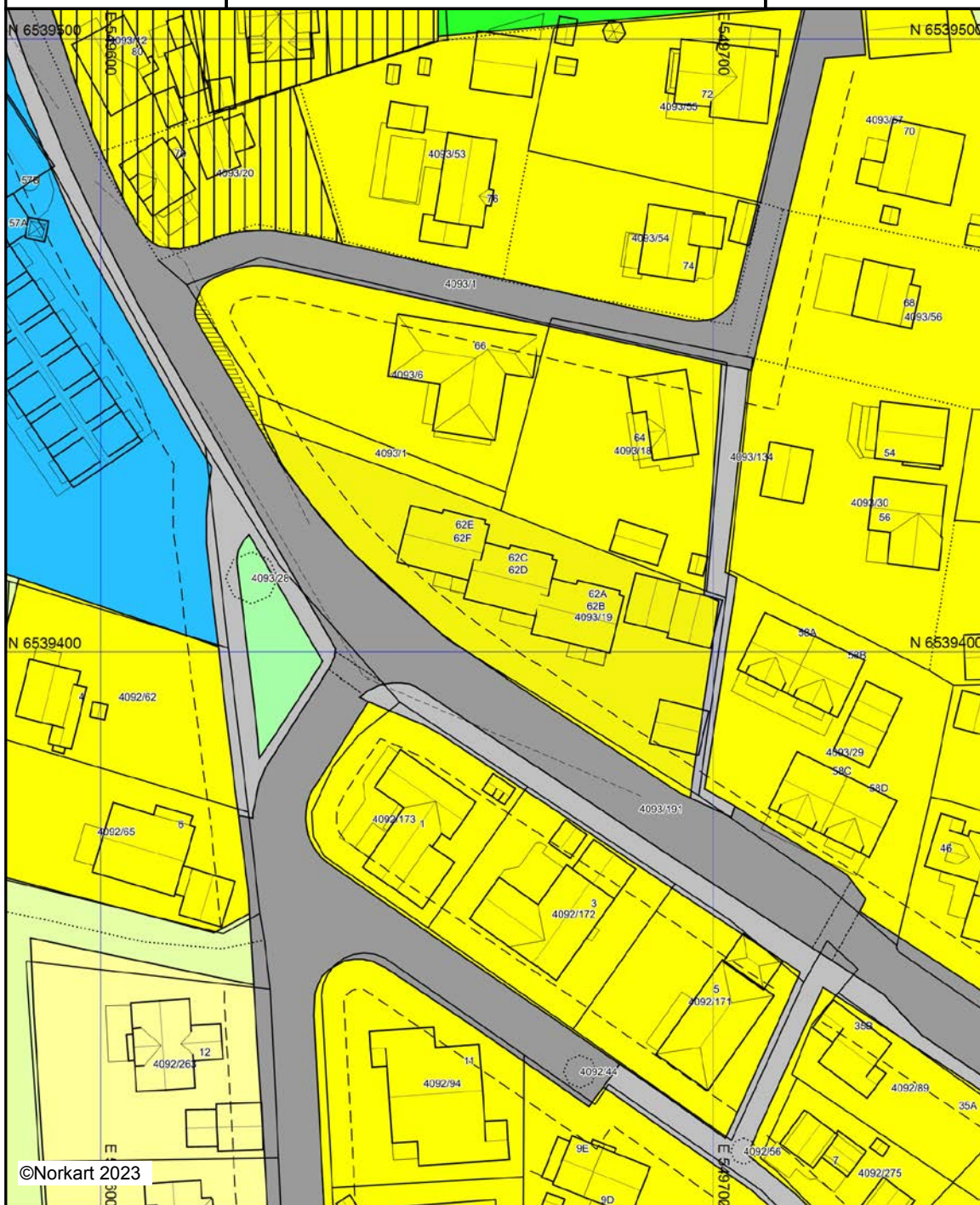
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4093/19
Adresse: Krabbegata 62D
Dato: 09.11.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for fritidsbebyggelse
	Hotell med tilhørende anlegg
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>	
	Område for jord- og skogbruk
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
	Park
	Anlegg for lek
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger og anlegg
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Regulert fotgjengerfelt
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4093/19
Adresse: Krabbegata 62D
Dato: 09.11.2023
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg
Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Takoverbygg

Takoverbygg kant

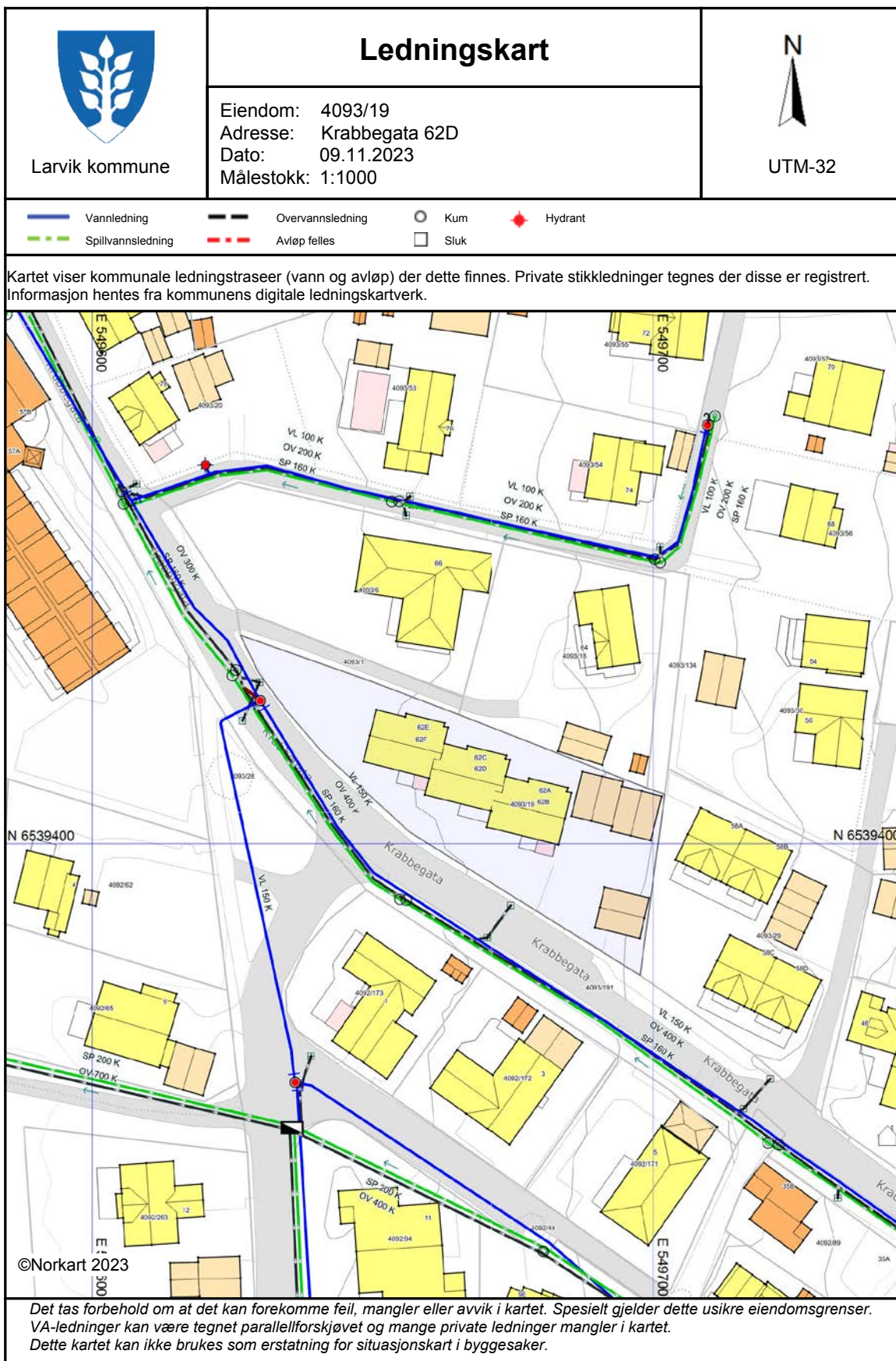
Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje





[Solforhold og utsikt i 3D](#)

En interaktiv tjeneste fra Norges
ledende kartbedrift

Url til selve tjenesten for din eiendom ligger i
linken midt på siden. Påfølgende side(r) viser
hva tjenesten inneholder samt tips til bruk

Dette er en tjeneste som gir deg innsyn i Norkarts landsdekkende, komplette 3D, basert på tilgjengelige kartdata. Kjøpet er avgrenset til en enkelt eiendom og du har kun mulighet til å rotere, tilte og zoome. Ønsker du en fullverdig 3D-modell som du kan redigere i, kan du kjøpe dette på <https://e-torg.no/tilpass/NK8081>

Terreng

Terrenget er kartverkets enmeters "Digitale Terrengmodell" og vil derfor være nøyaktig deretter.

Byggene

Byggene er generert fra FKB-data (kommunens kartdata). Kvalitet og nøyaktighet varierer fra forskjellige deler på bygget fra møne til terrasse, og det er også forskjell på by og distrikt. Detaljert info om kvalitet finner du [her](#)

Trær

Trær er laget med bakgrunn i laserdata, innmålte trær, info om høyde og kronebredde samt type. De er tilpasset en virkelighet og vi tar forbehold om feil i tredatabasen.

Andre 3D-Objekter

Andre 3D-Objekter som finnes er f.eks. gjerder, støttemurer, bruer, master, høyspent, flaggstenger m.m som er med på å gjøre modellen så virkelighetsnær som mulig.

Solplassering og utsikt

Solplasseringen er reel og du kan justere tid/dato nederst i vinduet. Sammen med nøyaktig 3D, vil skyggene bli meget nær virkeligheten! Utsikten kan du sjekke ved å trykke på «personen» ute til høyre. Den kan du slippe på en terrasse, tak eller på tomten for å se utsikten fra øyehøyde 1,5 meter. Slik kan du generere et horisontprofil eller sjekke generell utsikt.



Eiendom	3805 4093/19		
Utskriftsdato	09.11.2023	Antall datasett	95

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

10 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kulturminner - SEFRAK
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ FKB-arealbruk
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❗ Tettsteder

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- ✔ Statens vegvesens kvikkleire data
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Tur- og friluftsruter
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmittområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Snøskred - aktsomhetsområder
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Verneplan for vassdrag

Kilde	Geovekst	Versjon	31.10.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	31.10.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykket egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
lekeplass

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	
-------	----------------	--



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0726-0002-092	BOLIGHUS, SØRLID, HELGEROA.	Ruin eller fjernet objekt

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	08.11.2023
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

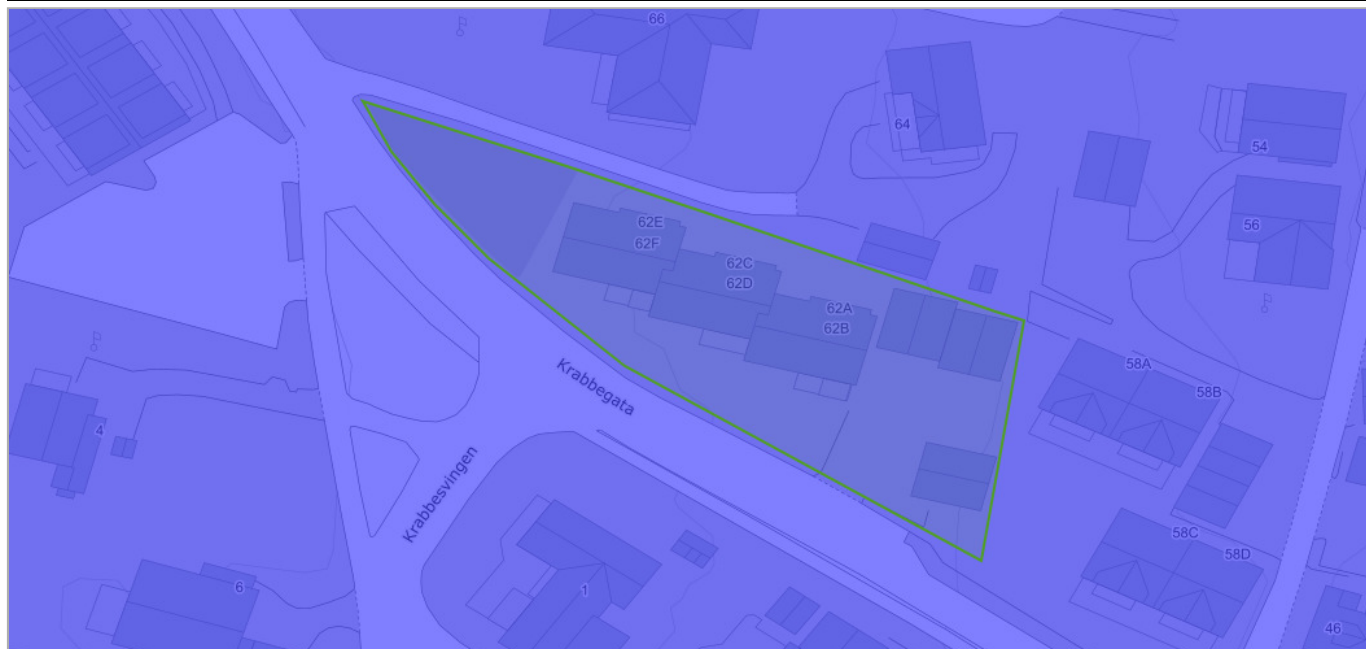
Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning
Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	08.11.2023
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

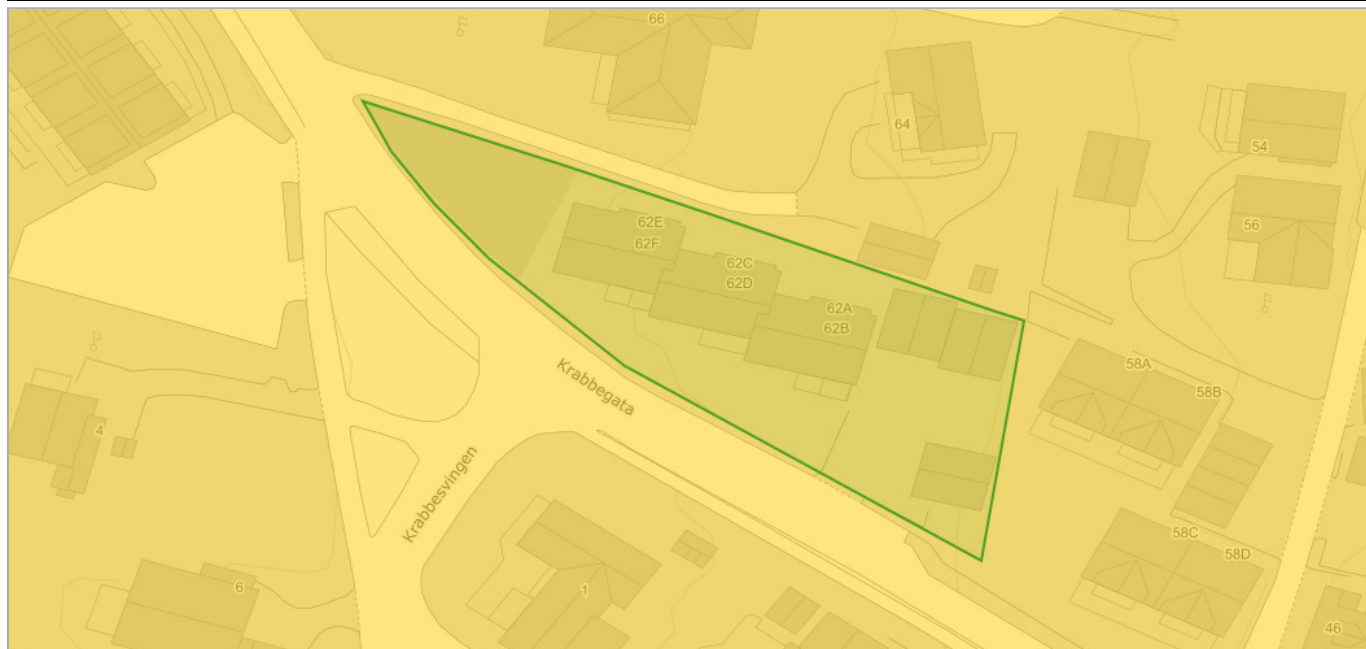
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
■ Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	08.11.2023
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	08.11.2023
--------------	----------------	----------------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

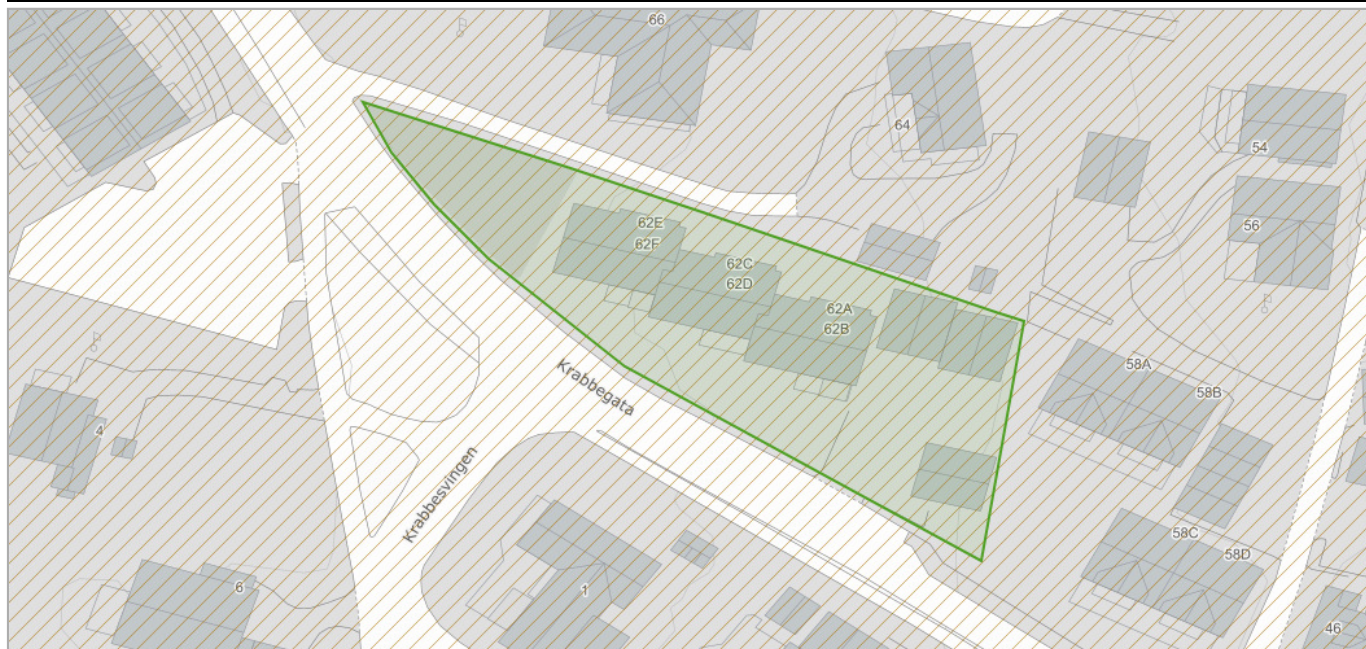
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Middels eksponert ytre kystslettelandskap med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	08.11.2023
-------	-------------------	---------	------------

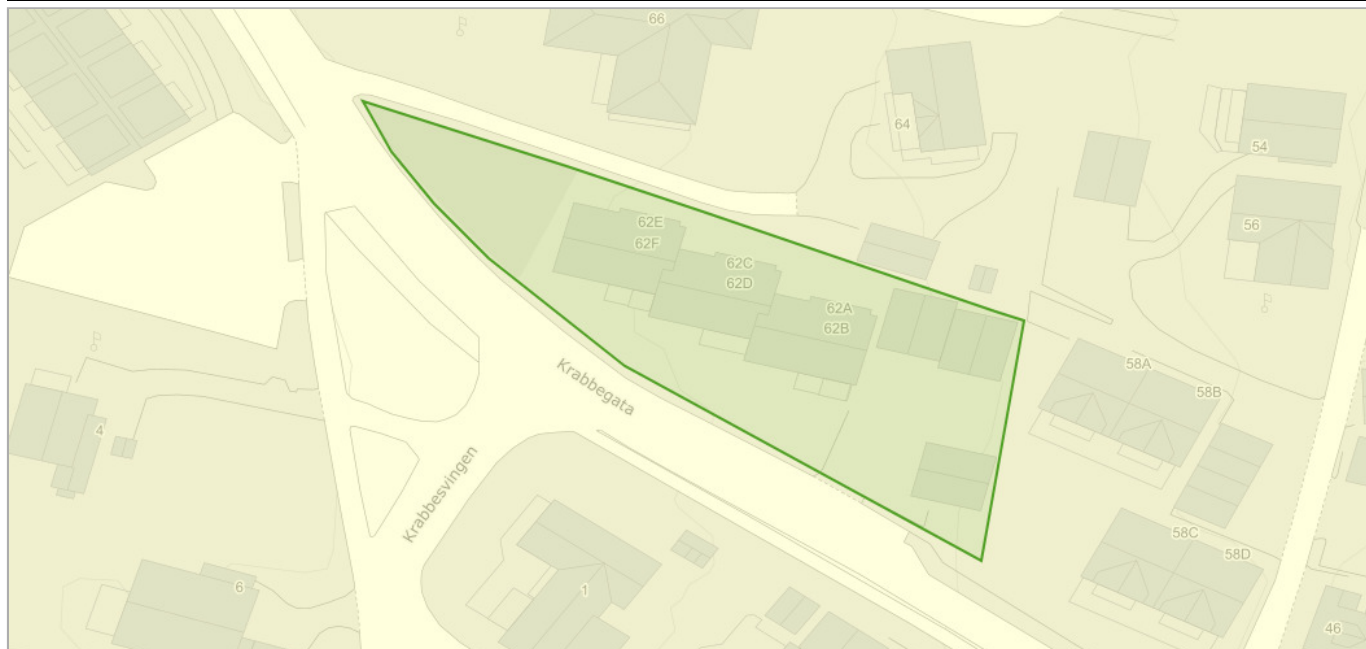


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Brunlanes sør	Natur Og Samfunn AS	2022

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

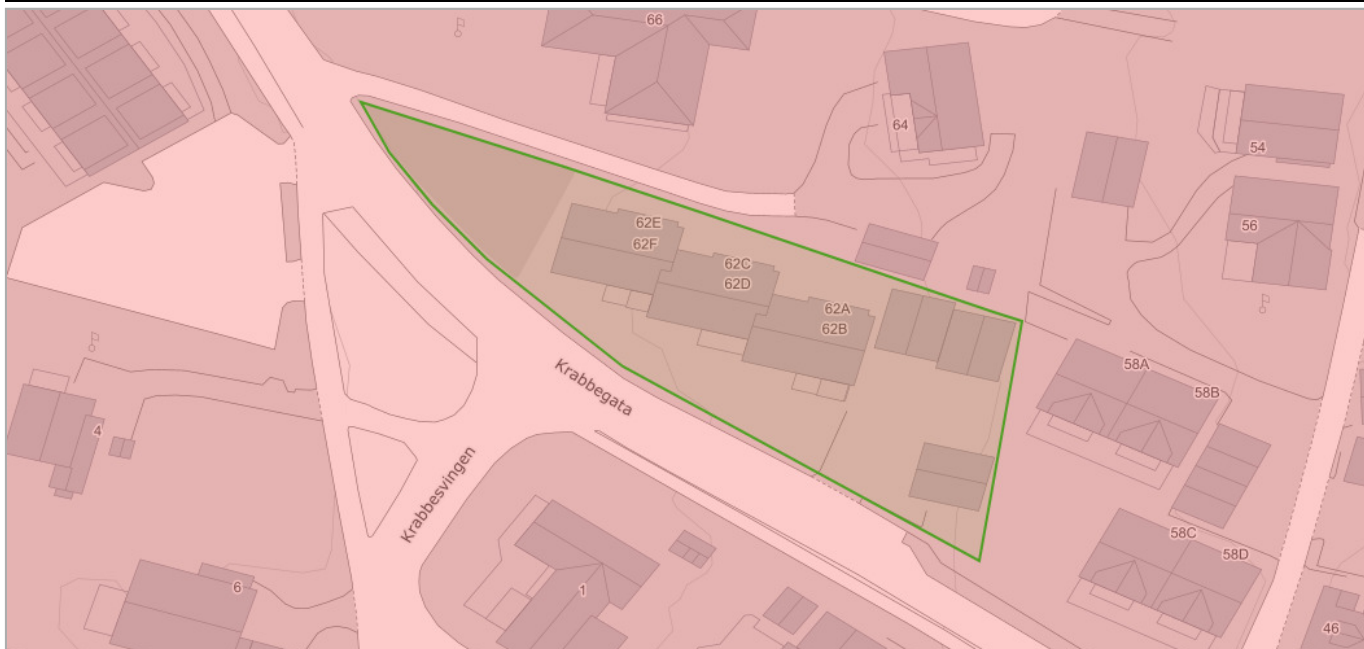
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	08.11.2023
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2674	Helgeroa/Nevlunhamn	1878	1.64108873554



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 09.11.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	4093	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Krabbegata 62D, 3295 HELGEROA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Krabbegata 62D
3295 HELGEROA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gry Lilja

Oppdragsnummer:

Telefon: 906 21 975
E-post: gry.lilja@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre