NORDVIK

Gamle Ravei 137B

4 soverom | 168 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Gamle Ravei 137B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.11.2026









Nøkkelinformasjon

Flott halvpart av tomannsbolig med flott standard | Kvik-kjøkken fra 2025 | Terrasse på ca. 66 m² | Garasje m/elbillader

Prisantydning	**3 590 000,-**
Omkostninger	**90 840,-**
Totalpris	**3 680 840,-**
BRA-i	**168 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

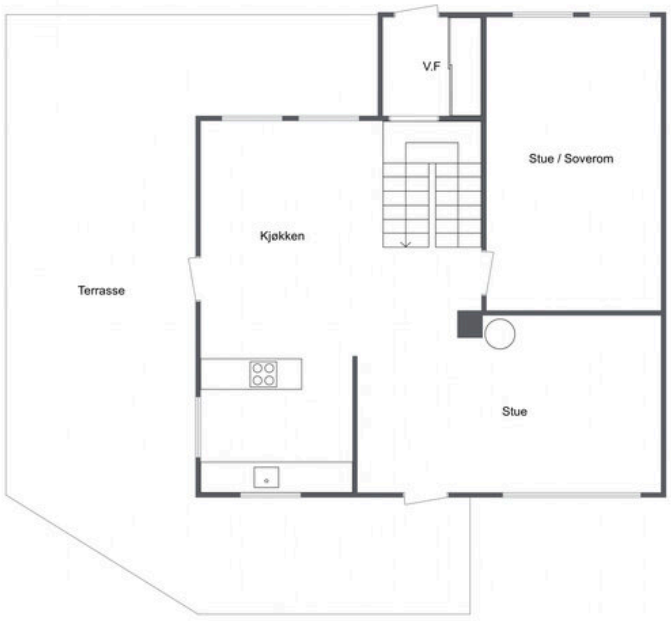
Velkommen til Gamle Ravei 137B! Pen tomannsbolig med moderne Kvik-kjøkken fra 2025 og stor terrasse.

Boligen har en barnevennlig beliggenhet nær Sportybanen, Hedrum barneskole og fine turområder. I hovedetasjen er det en lys stue i åpen løsning mot spisestue og kjøkken, med utgang til uteplassen. Kvik-kjøkkenet fra 2025 har slette fronter, integrerte hvitevarer og platetopp med ventilator. Underetasjen inneholder et bad med gulvvarme, et separat vaskerom, tre soverom og en innvendig bod.

Høydepunkter:
Ny terrasse på ca. 66 m²
Integrert garasje og montert elbillader fra 2025
Totalt 4 soverom, det ene soverommet kan fint brukes som en stue
Boligen holder en god standard, med omfattende oppgraderinger de siste årene.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 9 kvm
Total BRA: 9 kvm





Underetasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm











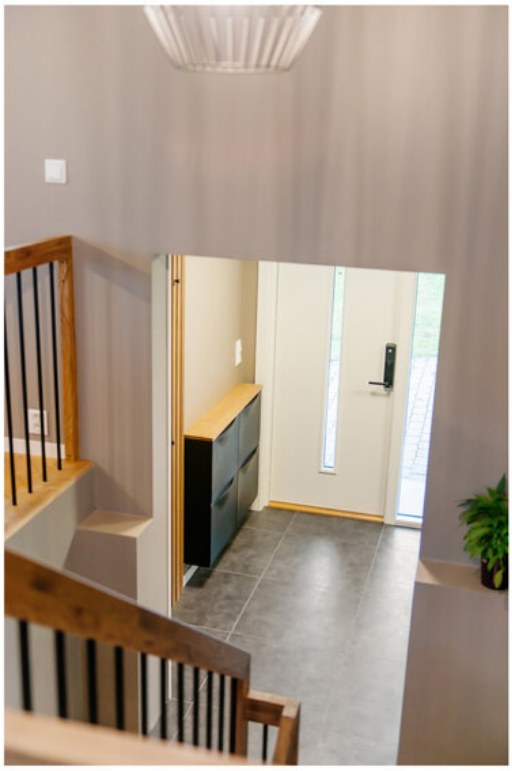


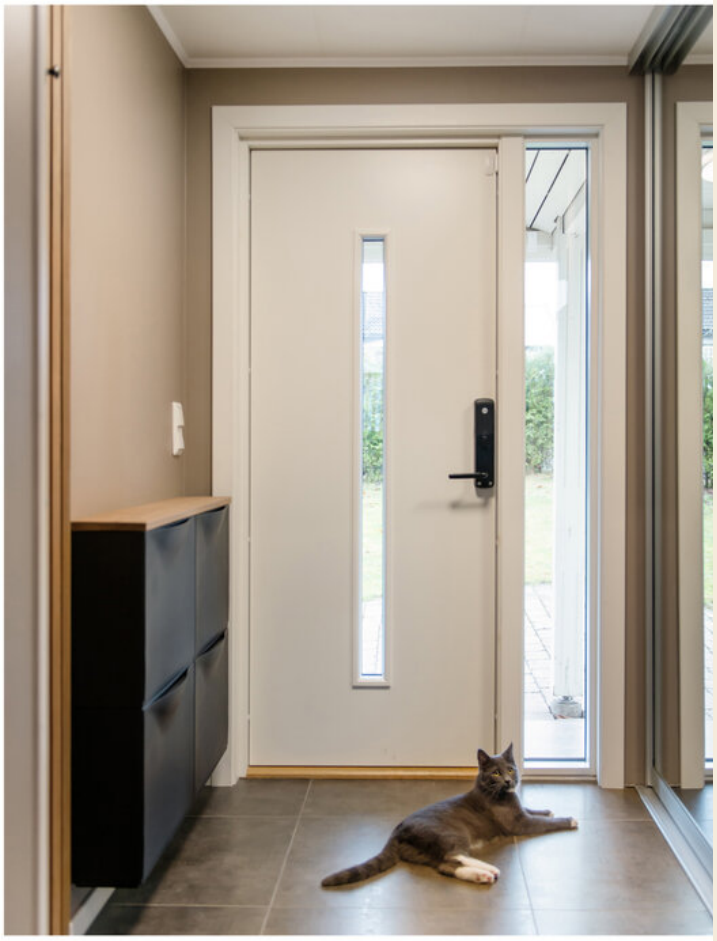


















Hovedsoverommet i underetasjen har stor skyvedørsgarderobe med speilfronter.





Soverom 2 i underetasjen med plass til både seng, skrivebord og oppbevaring.

Soverom 3.






137B





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0095/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gamle Ravei 137B, 3270 LARVIK
Gnr 2039, bnr 236 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selgere
Adrian Wysocki
Ewelina Wysocka

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
89 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
90 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 680 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 700 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 168 kvm
Totalt BRA: 168 kvm
TBA: 66 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 86 kvm. Gang, mellomgang, bad, bod, vaskerom, tre soverom, toalettrom, garasje
Total BRA: 86 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Stue/kjøkken, soverom, trapperom
BRA-i: 9 kvm. Entré, trapperom
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 66 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjøkken spiseplass 23 m²
Stue 25 m²
Trapperom 5,3 m²
Stue 18,5 m²

Mellometasje
Entre 4,1 m²
Trapperom 4,8 m²

Underetasje
Soverom 8,9 m²
Soverom 8,9 m²
Soverom 11,1 m²
Toalett 1,2 m²
Bad 5 m²
Mellomgang 1,5 m²
Vaskerom 1,7 m²
Gang 9,6 m²
Bod 7,3 m²
Garasje 26 m²

Solforhold
Gode solforhold. Anbefaler å legge inn adressen her, for å se nærmere: https://labs.geodataonline.no/solbane/

Innhold
Hovedetasje:
Kjøkken spiseplass 23 m²
Stue 25 m²
Trapperom 5,3 m²
Stue 18,5 m²

Mellometasje
Entre 4,1 m²
Trapperom 4,8 m²

Underetasje
Soverom 8,9 m²
Soverom 8,9 m²
Soverom 11,1 m²
Toalett 1,2 m²
Bad 5 m²
Mellomgang 1,5 m²
Vaskerom 1,7 m²
Gang 9,6 m²
Bod 7,3 m²
Garasje 26 m²

Standard
Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1977, som har gjennomgått omfattende oppgraderinger i nyere tid. Boligen har en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, fire soverom, pent bad og eget vaskerom, samt direkte utgang til en romslig terrasse og platting oppført over integrert garasje.

Mellometasje:

Entré:
Inngangspartiet er oppgradert med malt, isolert ytterdør fra 2024. Entréen har flislagt gulv, slette malte flater og plass til oppheng av yttertøy og sko. En malt tretrapp med eiketrinn fra 2024 leder opp til hovedetasjen og ned til underetasjen.

1. etasje:

Stue:
Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet og har tregulv samt slette malte veggflater. Rommet er utstyrt med en lukket peisovn fra 2021 tilknyttet elementpipe, samt en luft-til-luft-varmepumpe fra 2018. Det er god plass til både sofagruppe og sittegruppe, og spisestuedelen ble oppusset i 2026. Fra stuen er det direkte utgang via terrassedør til terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen fra Kvik er fra 2025 og har slette malte fronter, laminat benkeplate og kompositt oppvaskkum. Hvitevarene er integrerte. I kokesonen er det platetopp med ventilator med kullfilter samt montert komfyrvakt.

Terrasse og uteplass:
Fra hovedetasjen er det direkte utgang til en terrasse på 66 m², oppført over garasjen. Uteplassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med stående spiler, fornyet i 2026, med rikelig plass til flere sittegrupper og utemøblement.

Underetasje:

Gang:
Fordelingsgangen i underetasjen knytter sammen etasjens soverom, bad, toalettrom, vaskerom og innvendig bod. Rommet har laminat på gulv og malte overflater.

Bad:
Badet i underetasjen ble oppgradert i 2019. Rommet har fliser på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på veggene og himlingsplater i tak. Innredningen består av vaskeservant i skapseksjon, speil med belysning, veggmontert wc og dusjnisje med glassvegger. Rommet ventileres med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Vaskerom:
Vaskerommet i underetasjen ble oppgradert i 2021 og har fliser på gulv samt slette malte flater på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og har mekanisk avtrekksventilasjon på vegg.

Toalettrom:
Toalettrommet i underetasjen ble etablert i 2019 og har laminat på gulv samt slette malte overflater. Rommet er utstyrt med veggmontert wc, vaskeservant og en liten avløpspumpe, med sanitærutstyr fra 2021. Det er mekanisk ventilasjon og tilluft via luftespalte i dørterskel.

Tre soverom:
Underetasjen inneholder tre soverom med laminatgulv og malte veggflater. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er innredet med en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. De to øvrige rommene passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.

Lagring:
Integrert garasje i underetasjen på ca. 26 m² med terrasse oppført over. Innvendig bod i underetasjen på ca. 7 m². Garderobeskap på soverom. Kaldt loft i takkonstruksjonen med adkomst via luke i himlingen.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Innvendige vannrør er av plast (rør-i-rør) og kobberrør, hvor plastrør er fornyet i senere tid.
Avløpsrør: Boligen har avløpsrør i plast, hvor deler er fornyet i forbindelse med oppgradering av våtrom.
Ventilasjon: Boligen ventileres med naturlig trekk via lufteventiler, supplert med mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom samt ventilator med kullfilter i platetopp.
Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2019 er plassert i innvendig bod.
Oppvarming: Oppvarmingen er basert på luft-til-luft-varmepumpe, lukket peisovn tilknyttet elementpipe og elektriske varmekabler på bad.
Elektrisk anlegg: Skjult elektrisk anlegg vesentlig oppgradert i perioden 2018–2026, med sikringsskap med automatsikringer.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen

vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 og TG3 er listet i pkt. «Byggemåte». Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Parkering
Parkering i garasje i underetasjen, samt på egen tomt. Det ble montert elbillader i 2025.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Oppussing av terrasse
- Oppussing av spisestue

2025:
- Nytt Kvik-kjøkken med slette malte fronter, integrerte hvitevarer og platetopp med integrert ventilator
- Montering av elbillader, utført av Haru Elektro AS

2024:
- Oppussing av inngangsparti og ny ytterdør
- Ny innvendig malt tretrapp med eik i trinnene

2021:
- Oppgradering av vaskerom i underetasje
- Ny lukket peisovn tilknyttet elementpipe, montert av Varmefag AS
- Oppussing av gjesterom i 2. etasje

2019:
- Oppgradering av bad i underetasje
- Nytt toalettrom i underetasje
- Ny 200-liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran, montert av Nyborg AS

2018:
- Ny luft-til-luft-varmepumpe, montert av TLV Varmepumper AS

2017:
- Etterisolering av boligen (10 cm), ny utvendig trekledning og utskifting av de fleste vinduer
- Ny terrassedør

2000:
- Tilbygg for garasje og utvidelse av terrasse

Ukjent årstall:
- Omfattende oppgradering av det elektriske anlegget med nytt skjult anlegg samt oppgradert sikringsskap med automatsikringer og ny strømmåler, utført av Haru Elektro AS

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 – Totalrenovering av bad. Egeninnsats på bygningsmessige arbeider. Elektrisk arbeid, inkludert varmekabler, utført av Haru Elektro AS. 2021 - Totalrenovering av vaskerom. Egeninnsats på bygningsmessige arbeider. Elektrisk arbeid utført av Haru Elektro AS.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: 2019 – Ny membran og nytt sluk på bad, utført som egeninnsats. Arbeidet er dokumentert med bilder. 2021 – Ny membran og nytt sluk på vaskerom, utført som egeninnsats. Arbeidet er dokumentert med bilder.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger bildedokumentasjon fra oppbyggingen av bad og vaskerom, blant annet membran, sluk, gulv og vegger. Elektrisk arbeid er dokumentert separat av elektriker.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 – Etterisolering av boligen med 100 mm ekstra isolasjon, ny utvendig kledning og utskifting av vinduer. Egeninnsats. 2021 – Ny peis, utført av Varmefag AS. 2026 – Oppussing/fornying av terrasse, utført som egeninnsats.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018–2026 – Haru Elektro AS. Omfattende oppgradering av boligens elektriske anlegg. Store deler av eksisterende anlegg er erstattet med nytt skjult anlegg. Sikringsskapet er oppgradert med nye automatsikringer og ny strømmåler. Samsvarserklæringer foreligger.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 – Haru Elektro AS. Montering av elbillader med tilhørende elektrisk opplegg.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 – Nytt vann- og avløpsopplegg i forbindelse med renovering av bad og toalett, utført som egeninnsats. 2019 – Ny

varmtvannsbereder og hovedstoppekran, utført av Nyborg AS.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Toalettet har en liten avløpspumpe som er koblet til eksisterende avløp i huset.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016–2020 – Oppussing av soverom og gang i 1. etasje, egeninnsats. 2018 – Ny varmepumpe, TLV Varmepumper AS. 2019 – Nytt toalett, egeninnsats. 2021 – Oppussing av gjesterom i 2. etasje, egeninnsats. 2024 – Oppussing av inngangsparti og ny inngangsdør, egeninnsats. 2024 – Ny innvendig trapp, egeninnsats. 2025 – Nytt Kvik-kjøkken, montert som egeninnsats. 2026 – Oppussing av spisestue, egeninnsats.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Sluket har vært tett én gang og ble renset. Ingen kjente problemer etter dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja – det forelå takst/tilstandsrapport i forbindelse med kjøpet i 2015.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja – boligens areal var oppgitt i tidligere salgsoppgave.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Vanntilførselen kommer via naboens del, men boligen har egen stoppekran, plassert i ett av soverommene.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte
Bygning:
Boligen er en tomannsbolig oppført i 1977 i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Veggene ble i 2017 etterisolert med 10 cm og fikk montert ny kledning. Deler av underetasjen ligger under bakkenivå, og enkelte vegger er innkledde. Utførelsen av fundamentering og grunnmur er ikke kjent, da fundamenteringen er under bakkenivå og grunnmuren er innkledd eller pusset inn. Grunnforholdene er ikke kjent.

Tak:
Saltak av plassbygde trekonstruksjoner med rupanel som undertak og kaldt loft med tilkomst via luke i tak. Det er et lite takoverbygg ved inngangspartiet. Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein og pappshingel som underlagspapp. Takrenner og nedløp er i lakkert stål av varierende alder, og det er blikkbeslag rundt vinduer og på vindskier.

Pipe/Ildsted:
Boligen har elementpipe tilknyttet en lukket peisovn montert i 2021.

Vinduer:
Malte trevinduer og PVC-vinduer med to- og trelags glass. Alle vinduer i hovedetasjen har 3-lags glass. De fleste vinduene er skiftet i 2017, mens vindu til garasje er av eldre dato.

Dører:
Malt isolert ytterdør skiftet i 2024 og terrassedør med glassfelt skiftet i 2017. Innvendig har boligen malte speildører.

Trapper/adkomst:
Innvendig malt tretrapp med eik i trinnene fra 2024.

Balkong/terrasse:
Terrasse på 66 m^2 med adkomst fra 1. etasje, samt en tilhørende platting på 18 m^2. Både terrasse og platting har impregnert gulv og rekkverk med stående spiler. Terrassen er bygget over garasjen og har asfaltbelegg som membran mot underliggende konstruksjon.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Taktekking: Takpapp under takstein er eldre enn 18 år og har usikker fremtidig funksjon, og takstein går noe kort inn under israft mot vindskie på tak på baksiden.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det mangler takrenner på takoverbygg ved inngangsparti, eldre takrenner og nedløp har noe alder og værslitasje, og det mangler snøfangere på taket.

- Takkonstruksjon/loft: Det er observert muselort på loftet, noe som kan tyde på at det kan være eller har vært museaktivitet.

- Takoverbygg til inngangsparti: Det er påvist råteskader nederst på en av stolpene til inngangspartiet.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har usikker fremtidig funksjon, og membranen ligger under terrassegulvet utilgjengelig for inspeksjon.

- Bad - Overflater gulv: Gulvskinne til dusjnisje hindrer lekkasjevann utenfor dusjnisjen i å renne fritt til sluk.

- Kjøkken - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og ingen andre forserte eller mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Toalettrom - Sanitærutstyr: Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

- Innvendige vannledninger: Vannrør i kobber er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på taket.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer følger med boligen. Dette gjelder mikrobølgeovn, stekeovn, kjøleskap, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Øvrige hvitevarer tas med av selger. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Luft-til-luft-varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe fra 2018 og en lukket peisovn tilknyttet elementpipe fra 2021. Videre er det elektriske varmekabler i gulv på badet i underetasjen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12.500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 155,-pr. 2025

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2025:

- Avløp: kr 8 654,-
- Feiing: kr 386,-
- Renovasjon: kr 3 635,-
- Vann: kr 5 480,-

Totalt: kr 18 155,-

Årsprognose for 2026 er kr 18 959,-.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. ca. 5.300,- pr år.
- Boligen er ikke knyttet til noe alarm.
- Kabel-tv/internett fra både Telenor og Altibox. Selger opplyser å bruke kr 799,- pr mnd, internett 500/500 Mbps.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 736 947,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 947 787,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
If forsikring
Polisenr: 5968533

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet både Telenor og Altibox. Selger bruker i dag Altibox, med TV og internett 500/500 Mbps, til 799 kr per måned.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 585 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Terrenget rundt boligen er svakt skrånet bort fra bygget. Tomten er opparbeidet med belegningsstein i innkjøring og gårdsplass, samt grøntareal skjermet med hekk og beplantning.

Matrikkelbrev fra Larvik kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Direkte adkomst fra Gamle Ravei. Det vil bli skiltet til fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tomannsboligen har adresse i Gamle Ravei på Verningen i Larvik kommune, i et etablert nabolag preget av småhusbebyggelse og åpne landlige omgivelser. Like ved eiendommen finnes gode aktivitetstilbud for lek og idrett, med både Sportybanen og Verningen balløkke en kort gåtur unna. Det er nylig satt opp en discgolfbane like i nærheten.

For barnefamilier ligger Hedrum barneskole rundt tjue minutters gange unna, mens Hedrum ungdomsskole og videregående skoler nås med en kort kjøretur. Det er også etablert barnehagetilbud i området, blant annet Rødbøl barnehage en spasertur unna samt Furustad barnehage og Trollsteinen barnehage noen kilometer lenger unna. Dagligvarehandelen kan legges til Coop Extra Tjølling eller Meny Nanset, som begge ligger en kort kjøretur unna.

Nærområdet byr på varierte tur- og rekreasjonsmuligheter gjennom hele året. Elvestien følger Numedalslågen mellom Bommestad og Gloppe med opparbeidede stier og rasteplasser langs vassdraget, og fra Hedrum skole kan du følge stien opp til utsiktspunktet på Rolighetsåsen. Kjører du inn mot sentrale deler av Larvik, er Bøkeskogen et naturlig samlingspunkt med turveier og trimløyper, i tillegg til badeplasser og turstier langs Farrisvannet. Det er også bygg som drives som næringssvirksomhet i nærheten.

Bussholdeplassen Rahellinga ligger en kort gåtur fra boligen og betjenes av linje 03. For togreisende ligger Larvik stasjon en kort kjøretur unna med avganger på Vestfoldbanen, og til Sandefjord lufthavn Torp tar bilturen rundt et kvarter.

Offentlig kommunikasjon
Rahellinga (linje 03): 2 min. gange

Larvik stasjon (linje RE11, RX11): 10 min. kjøring
Sandefjord lufthavn Torp: 14 min. kjøring

Skoler og barnehager
Barnehager:
Rødbøl barnehage: 21 min. gange
Furustad barnehage: 6 min. kjøring
Trollsteinen barnehage: 8 min. kjøring

Skoler:
Hedrum barneskole (1.–7. trinn): 21 min. gange
Kongshaugen Kristne grunnskole: 21 min. gange
Hedrum ungdomsskole (8.–10. trinn): 8 min. kjøring
Mellomhagen ungdomsskole (8.–10. trinn): 11 min. kjøring
Ra ungdomsskole (8.–10. trinn): 12 min. kjøring
Thor Heyerdahl videregående skole: 10 min. kjøring
Sandefjord videregående skole: 12 min. kjøring

Idrett og fritid:
Sportybanen Fotball: 2 min. gange
Verningen Balløkke: 5 min. gange
SKY Fitness Tjølling: 8 min. kjøring
EVO Larvik: 9 min. kjøring

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Tomannsbolig vertikaldelt: Tilbygg for ny boenhet har ferdigattest fra 1977.
Tilbygget ble godkjent i 1983.
Terrasse ble godkjent i 1985.
I 2000 ble det godkjent tilbygg bolig for garasje/utvidelse terrasse.

Toalettrom i underetasjen er ikke omsøkt/godkjent hos kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger i Verningen Nordre (plan-ID 195.01), ikrafttrådt 27.05.1971. Av eiendommens areal er 544 m² regulert til boliger og 33 m² regulert til offentlig friområde.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Fv. 163 - GS-vei, Hemsvingen til Industriveien - Alt. 2 (plan-ID 195.03), ikrafttrådt 26.02.1987. For denne planen er 7 m² regulert til annen veigrunn og 2 m² regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 202401), ikrafttrådt 10.12.2025. I kommuneplanen er 585 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, jf. plan- og bygningsloven § 1-5 og planens bestemmelser § 2-5.

De fleste boligeiendommer i Larvik kommune, ligger i et område hvor det er stor eller svært stor sannsynlighet for marin leire. Marin leire er leire som har lagt seg på havbunnen etter at isen trakk seg tilbake etter siste istid, da havet stod mye høyere enn det gjør i dag. Derfor finner man marin leire i store deler av Larvik kommune, og Østlandet generelt. Kommunen kan ved utbyggingstiltak på eiendommer, kreve nærmere undersøkelser av grunnen, for å avklare om det faktisk er marin leire i grunnen. Disse grunnundersøkelsene vil tiltakshaver være ansvarlig for å få gjennomført. Ofte vil en slik undersøkelse måtte gjøres før det kan gis igangsettingstillatelse. Noen ganger vil undersøkelsene medføre at det må gjøres tiltak i grunnen i forbindelse med byggeprosessen.

Ta kontakt med megler eller Larvik kommune dersom du har spørsmål til dette.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_1 (ras- og skredfare) i kommuneplanens arealdel, som dekker hele eiendommen (585 m²). Ifølge planens bestemmelser (§ 10-2 nr. 2) kan tiltak i områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 28-1, krav i teknisk forskrift med veileder kapittel 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planer for eiendommen. Kopi av gjeldende planer med plankart etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Ingen driveplikt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3909/2039/236:

09.01.1992 - Dokumentnr: 144 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3909 GNR: 2039 BNR: 50

01.01.2018 - Dokumentnr: 62535 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 0709 GNR: 2039 BNR: 236

01.01.2020 - Dokumentnr: 1523178 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 0712 GNR: 2039 BNR: 236

01.01.2024 - Dokumentnr: 332288 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 3805 GNR: 2039 BNR: 236

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Fotopakke med drone kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 103 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. november 2026

Ansvarlig megler
Mathias Sørensen, Eiendomsmegler
Tlf. 40631942

Meglerforetaket
Nordvik Larvik
Kongegata 26
3256 LARVIK
Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
Org. nr.: 823761902

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Gamle Ravei 137 B, 3270 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 2039, bnr. 236

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 16.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1875 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** YM7052

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thorbjørn Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere eiendommen din. Vi har kontor i Larvik og har Vestfold og Telemark som vårt nedslagsfelt. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk, og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Vi besitter solid fagkunnskap, og har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring fra byggebransjen og er utdannet tømrer, byggmester, takstingeniør og fagskoleingeniør innen bygg.
Han er sertifisert innen tilstandsanalyse av boliger, verditaksering samt utarbeidelse av skade- og reklamasjonsrapporter

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som
2016–2020: Oppussing av alle soverom og gang i 1. etasje.
2017: Etterisolering av boligen, ny utvendig kledning og utskifting av vinduer.
2017 Ny terrassedør.
2018: Ny varmepumpe, montert av TLV Varmepumper AS.
2019: Totalrenovering av bad.
2019: Ny varmtvannsbereder og hovedstoppekran montert av Nyborg AS.
2019: Nytt toalett.
2021: Totalrenovering av vaskerom.
2021: Ny peis, montert av Varmefag AS.
2021: Oppussing av gjesterom i 2. etasje.
2024: Oppussing av inngangsparti og ny inngangsdør.
2024: Ny innvendig trapp.
2025: Nytt Kvik-kjøkken.
2025: Montering av elbillader.
2026: Oppussing/fornying av terrasse.
2026: Oppussing av spisestue.
2018–2026: Omfattende oppgradering av boligens elektriske anlegg utført av Haru Elektro AS. Store deler av eksisterende anlegg er erstattet med nytt skjult anlegg. Sikringsskapet er oppgradert med nye automatsikringer og ny strømmåler.

Boligen er en tomannsbolig oppført i 1977, med senere tilbygg og omfattende oppgraderinger og moderniseringer. Det er i perioden 2017–2026 utført betydelige arbeider, blant annet etterisolering og utskifting av utvendig kledning og vinduer, renovering av bad og vaskerom, nytt kjøkken, utskifting av innvendig trapp og oppgradering av elektrisk anlegg. Boligen fremstår med flere nyere bygningsdeler og innvendige overflater.

Det er ved befaringen registrert enkelte avvik knyttet til utvendige konstruksjoner, blant annet taktekking, takrenner og nedløp, takkonstruksjon, utvendig kledning og terrasse. Det er registrert råteskade på en stolpe ved inngangspartiet.
Innvendig er det i hovedsak registrert mindre avvik. Bad og vaskerom er renovert i henholdsvis 2019 og 2021. På badet er det registrert en gulvskinne ved dusjnisjen som hindrer fri avrenning av lekkasjevann fra øvrige deler av gulvet til sluk. Det er ikke påvist unormale fuktforhold ved utførte hulltakinger i tilstøtende konstruksjoner til våtrommene eller i vegg under terreng.

Det er registrert avvik knyttet til manglende avtrekk til friluft fra kjøkkenets kokesone og manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne på toalettrommet. Deler av boligens vannledninger er av eldre dato og har usikker fremtidig funksjon.

Dreneringen antas å være fra byggeåret og har på bakgrunn av alder usikker gjenværende funksjon. Innkledde vegger under terreng representerer en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fuktskader. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved utført hulltaking, men undersøkelsen gir ingen garanti for tilstanden i øvrige skjulte konstruksjoner.

Det er videre registrert manglende snøfangere på taket. Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen.

Konklusjon: Boligen fremstår som betydelig oppgradert og modernisert, men har fortsatt enkelte eldre bygningsdeler og konstruksjoner med behov for vedlikehold, utbedringer eller nærmere undersøkelser. De mest vesentlige forholdene er knyttet til utvendige konstruksjoner, terrasse med underliggende membran, eldre drenering og vannledninger samt enkelte avvik på våtrom og tekniske installasjoner. Det er ikke registrert avvik som er gitt tilstandsgrad TG3. Det må likevel påregnes kostnader til vedlikehold og utbedringer, samt fremtidig utskifting av eldre bygningsdeler. Boligens tilstand må vurderes i sammenheng med alder, utførte oppgraderinger og de begrensninger som følger av inspeksjon av skjulte konstruksjoner.

Tomannsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein.
Det er ikke kjent vilken type undertekking som er benyttet under taktekkingen.
Alder på taktekkingen og underlagspapp er ikke kjent.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Rundt vinduer og på vindskier er det blikkbeslag. Takrenner og nedløp er av varierende alder. Noe utskiftninger i senere tid.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.
I forbindelse med inngangspartiet er det et lite takoverbygg.

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.
Veggene er utvendig etterisolert med 10 cm og fått montert ny kledning. Arbeidene er utført i 2017.
Skifte av kledning er utført med egeninnsats av eier.

Boligen har malte trevinduer og PVC-vinduer med to-lags glass.
De fleste vinduer er skiftet i 2017. Vindu til garasje er av eldre dato.

Boligen har malt isolert ytterdør og en terrassedør. Terrassedøren er skiftet i 2017.

Til boligen er det en 66 m2 terrasse med tilkomst fra 1. etasje. I fm. terrassen er det en 18 m2 platting.
Terrasse og platting har imprignert gulv og rekkverk med stående spiler.
Terrassen er bygget over garasjen og har asfaltbelegg som membran mot underliggende konstruksjon. Alder og utførelse av asfaltbelegg er ikke kjent.

INNVENDIG Gå til side

Boligens overflater på gulv består av helter gulvbord, flis og laminat.
Veggene har malte glatte flater. Himlingen har malte plater og malte glatte flater.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Beskrivelse av eiendommen

I boligen er det en elementpipe. Til pipen er det montert en lukket peisovn. Peisovnen er fra 2021.

Deler av boligens underetasje er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledde.

Innkledde vegger under bakkenivå er en risikokonstruksjon med tanke på intrenging av fukt i lukkede konstruksjoner, og stiller krav ti en velfungerende drenering. og at utvendig terreng har godt fall bort fra boligen.
Det ble ved hulltaking i vegg ut mot terreng ikke målt forhøyede fuktverdier i lukket konstruksjon under bakkenivå

I boligen er det en malt tretrapp. Trappen har eik i trinnene.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM Gå til side

Bad.
Bad med tilkomst fra gang i underetasjen.
I rommet er det vaskeservant i innredning, toalett og dusjnisje.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, baderomsplater på vegg og takplater i tak.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.
Det er varmekabler i gulv.

Badet er bygget i 2019.

Vaskerom
Vaskerom i underetasje.
I rommet er det opplegg for vaskemaskin.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg.
Vaskerommet er fra 2021.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum og integrerte hitevarer.
Det er ventilator med kullfilter i platetopp.
Det er komfyrvakt over kokesone
Kjøkkeninnredningen er fra 2025.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i underetasjen.
Toalettrommet har laminat på gulvet og slette malte flater på vegger og i tak.
I rommet er det veggmontert wc og vaskeservant.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon. Det er tilluftsventilasjon fra luftespalte i dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.
Vannrør i plast er skiftet i senere tid. Vannrør i kobber er av eldre dato.
Hovedstoppekran er plassert i gerderobeskap på soverom.
Boligen har avløpsrør i plast.

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er fra 2018.

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektrisitet.

I boligen er det røykvarslere og brannslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drenssystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.
Det er ikke gitt opplysninger om at dreneringen er skiftet siden byggeår.
Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

Utførelsen av boligens fundamentering og grunnmur er ikke kjent.
Fundamenteringen er under bakkenivå, og grunnmuren er innkledd eller pusset inn.

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

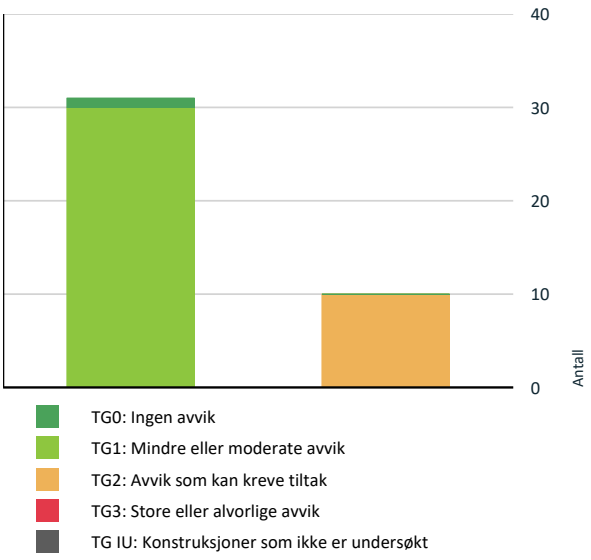
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Toalettrom i kjeller er ikke inntegnet på plantegningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på taket. Ut i fra dagens forskriftskrav i byggeteknisk forskrift TEK-17 er det av sikkerhetsmessige grunner krav til snøfangere på taket. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Tak overbygg til inngangsparti** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1977

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygget	Ferdigattest To-manns bolig.
1983	Tilbygget	Tilbygg godkjent.
1985	Terrasse.	
2000	Tilbygg	Tilbygg bolig for garasje/utvidelse terrasse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein.
Som underlagspapp under takstein er det pappshingel.
Alder på taktekkingen og underlagspapp er ikke kjent.

Taktekkingen (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, vurderingen vil naturlig være begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Takpapp under takstein er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Takstein går noe kort inn under israft mot vindskie på tak på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Taktekking og undertekking som har oppbrukt sin forventede levetid bør fortløpende vurderes skiftet ut. Dete for å unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Begrenset inspeksjon av taktekkingen gir økt usikkerhet om faktisk tilstand, og det anbefales derfor en grundigere vurdering av taket utført av fagperson under sikre forhold.
- Det bør utføres tiltak for å tilpasse taksteinen slik at den går tilstrekkelig langt inn under israften mot vindskien, for å hindre vanninntrengning i takkonstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på underlagspapp og takstein som går for kort inn under israft på vindskie.

Tilstandsrapport



Takstein som går for kort inn under israft.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Rundt vinduer og på vindskier er det blikkbeslag. Takrenner og nedløp er av varierende alder. Noe utskiftninger i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det mangler takrennene på takoverbygg ved inngangsparti

• Eldre takrenner og nedløp har noe alder og værslitasje.

• Det mangler snøfangere på taket. Ut i fra dagens forskriftskrav i byggeteknisk forskrift TEK-17 er det av sikkerhetsmessige grunner krav til snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres takrenner på takoverbygget ved inngangspartiet for å lede bort regnvann og hindre fuktskader på konstruksjonen og omkringliggende områder. Manglende takrenner kan føre til økt fuktbelastning og risiko for råteskader.

• Eldre takrenner og nedløp med korrosjon og beleggavskalling bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å hindre lekkasjer og videre forringelse.

• Av sikkerhetsmessige grunne bør snøfangere monteres for å unngå fare for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende snøfangere på tak over inngangsparti og eldre takrenner og nedløp som har aldersslitasje.
Manglende snøfangere er et HMS- krav og tilstandsgradsettes ikke



Takrenne og nedløp med alderslitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.

Loftet er kun inspisert fra luke. Dette fordi det ikke er gangbart gulv, eller at loftet er for litet for å ta seg inn på.
Manglende inspeksjon av skjulte bygningsdeler og konstruksjoner vil alltid medføre en risiko for at det kan forekomme skader eller avvik som ikke ble oppdaget på befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er noe muselort på loftet. Det kan tyde på at det kan være eller har vært museaktivitet på loftet. Eier opplyser at han ikke her observert tegn til museaktivitet på loft etter at kledningen ble skiftet og det ble montert musebånd.

Loftet er kun inspisert fra luke, slik at det ikke er kontrolert om det har vert museaktivitet øvrige plasser på loft, eller i øvrig konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Selv om eier ikke har registrert museaktivitet og det er utført tiltak, kan det ikke gies noen uforbeholden garanti om at det ikke kan forekomme museaktivitet på loft eller i andre konstruksjoner.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i at det er observert muselort på loft.

TG 2 Tak overbygg til inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

I forbindelse med inngangspartiet er det et lite takoverbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader nederst på en av stolpene til inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet stolpe må skiftes.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i råte på stolpe.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.
Veggene er utvendig etterisolert med 10 cm og fått montert ny kledning. Arbeidene er utført i 2017.
Skifte av kledning er utført med egeninnsats av eier. Arbeider utført med egeninnsats uten at eier er fagmann kan medføre at det kan forekomme ufagmessig utførelse, som vil påvirke funksjon eller levetid på bygningsdelen negativt.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer og PVC-vinduer med to og tre-lags glass.
Alle vinduer i hovedetasjen har 3-lags glass.
De fleste vinduer er skiftet i 2017.
Vindu til garasje er av eldre dato.



Eldre vindu til garasje.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt isolert ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Ytterdør er skiftet i 2024.
Terrassedøren er skiftet i 2017.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Til boligen er det en 66 m2 terrasse med tilkomst fra 1. etasje. I fm. terrassen er det en 18 m2 platting.
Terrasse og platting har impregnert gulv og rekkverk med stående spiler.
Terrassen er bygget over garasjen og har asfaltbelegg som membran mot underliggende konstruksjon. Alder og utførelse på papptekkingen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Membran ligger under terrassegulv og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt med usikker fremtidig funksjon har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Fremtidige eiere anbefales å følge med på membran og konstruksjon, og fortløpende vurdere skifte av membran.

Manglende inspeksjon kan medføre at det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen.
Det bør utføres inspeksjon når terrassen er tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsgrad TG:2 sette på membran grunnet alder og usikker fremtidig funksjon. Dette for å belyse risiko knyttet til ukjent alder og manglende inspeksjonsmulighet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligens overflater på gulv består av helter gulvbord, flis og laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater. Himlingen har malte plater og malte glatte flater.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

I boligen er det en elementpipe. Til pipen er det montert en lukket peisovn.
Peisen er montert i 2021.

Tilstandsrapport



Peisovn i stue.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av boligens underetasje er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledde.

Innkledde vegger under bakkenivå er en risikokonstruksjon med tanke på intrenging av fukt i lukkede konstruksjoner, og stiller krav til en velfungerende drenering. og at utvendig terreng har godt fall bort fra boligen.

Det ble ved hulltaking i vegg ut mot terreng ikke målt forhøyede fuktverdier i lukket konstruksjon under bakkenivå

Det bemerkes at hulltaking er foretatt på valgt plass der hvor det er sannsynlighet for fukt i lukket konstruksjon. Dette gir derimot ingen garanti for at det ikke kan forekomme fukt på plasser hvor det ikke er foretatt hulltaking.



Fuktmåling i vegg under bakkenivå

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

I boligen er det en malt tretrapp. Trappen har eik i trinnene.
Trappen er fra 2024 og er bygget av eier.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad med tilkomst fra gang i underetasjen.
I rommet er det vaskeservant i innredning, toalett og dusjnisje.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, baderomsplater på vegg og takplater i tak.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.
Det er varmekabler i gulv.

Badet er bygget i 2019. Renovering/oppgradering av badet er utført med egeninnsats av eier.
Arbeider utført med egeninnsats uten at eier er fagmann kan medføre at det kan forekomme ufagmessig utførelse, som vil påvirke funksjon eller levetid på bygningsdelen negativt.

Badet er vurdert opp mot gjeldende byggeteknisk forskrift TEK-17. Dette med tanke på fallforhold på gulv og ventilasjon, samt dokumentasjon på arbeider med membran og fuktsikring av rommet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Dokumentasjon er bilder.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har fliser på gulv.Det er elektriske varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:
• Gulvskinne til dusjnisje hindrer lekkasjevann utenfor dusjnisje å renne fritt til sluk

Konsekvens/tiltak
• Gulvskinne til dusjnisje bør fjernes eller det bør på andre måter etablere fri avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjnisje. Gulvskinne er lavere en dørterskel slik at vann vil renne over gulvskinne og til sluk før vann renne over dørterskel.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i gulvskinne som stenger for fri avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjnisje.

Tilstandsrapport



Gulvskinne som stenger for avrenning til sluk.



Oppkant ved dørterskel.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er bygget med smøremembran bak fliser. Det er plastsluk i gulv.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Sluk i dusjsone

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnisje.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Fuktmåling er foretatt på vegg mot våtsone på bad.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:1 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasje.
I rommet er det opplegg for vaskemaskin.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg.
Vaskerommet er fra 2021.
Renovering/oppgradering av badet er utført med egeninnsats av eier. Arbeider utført med egeninnsats uten at eier er fagmann kan medføre at det kan forekomme ufagmessig utførelse, som vil påvirke funksjon eller levetid på bygningsdelen negativt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Arbeidene er dokumentert med bilder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har slettte malte flater på vegger og i tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har fliser på gulv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Oppkant ved dørterskel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt på vegg mot våtsone på bad.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:1 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, kompositt benkeplate og integrerte hitevarer.
Det er ventilator med kullfilter i platetopp.
Det er komfyrvakt over kokesone. Det er komfyrvakt over kokesone.
Kjøkkeninnredningen er fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk ut fra kokesonen for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for matlukt og fuktproblemer i boligen. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for kondens og skader på bygningsdeler.

Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i at avtrekk fra kokesone ikke er ført ut av rommet men til kullfilter. Dagens forskrift krever at ventilasjon fra kokesone føres ut av rommet.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har laminat på gulvet og slette malte flater på vegger og i tak.
Toalettrommet er fra 2019.

Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.
Arbeider utført med egeninnsats uten at eier er fagmann kan medføre at det kan forekomme ufagmessig utførelse, som vil påvirke funksjon eller levetid på bygningsdelen negativt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

I rommet er det veggmontert wc og vaskeservant.
Til toalettet er det montert en liten avløpspumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon og dreneringshull for synliggjøring av lekkasjevann øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.
Det er tilkomst for inspeksjon av sisterne i bod. Det er også montert vannstopp under varmtvannsberederen i bod, men den er plassert i noe avstand fra sisterne.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende dreneringshull og lekkasjedeteksjon for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne til toalett.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon. Det er tilluftsventilasjon fra luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.
Vannrør i plast er skiftet i senere tid. Vannrør i kobber er av eldre dato.
Hovedstoppekran er plassert i gerderobeskap på soverom.

Deler av røropplegget i boligen er fornyet i fm. oppgradering av våtrom. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.

Vurdering av avvik:
• Vannrør i kobber er eldre en 33 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannrør med usikker fremtidig funksjon vil alltid ha større risiko for lekkasjer enn nyere vannrør. Lekkasje på vannrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, følge med på tilstand over tid og event skifte ut de gamle vannrørene.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i eldre vannrør sin alder og usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran



Vannfordelingsskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast.
Mange av boligens avløpsrør er skiftet i fm. oppgradering av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I boligen er det en 200L VV bereder.

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 forenklede 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

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.

Tilstandsrapport

Elektrisitet.

Boligens elektriske anlegg er vesentlig oppgradert i perioden 2018-2026.
Arbeidene er utført av fagfolk.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

I boligen er det røykvarslere og brannslukkeapparat.

Dagens forskriftskrav sier at det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Huseier må påse at slokkeutstyret fungerer til enhver tid.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Nedgravde drenssystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.
Det er ikke gitt opplysninger om at dreneringen er skiftet siden byggeår.
Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør jevnlig vurderes utskifting av dreneringen, da den har oppbrukt mye sin forventede levetid.
Manglende eller svekket drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan medføre skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Utførelsen av boligens fundamentering og grunnmur er ikke kjent. Fundamenteringen er under bakkenivå, og grunnmuren er innkledd eller pusset inn.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på taket. Ut i fra dagens forskriftskrav i byggeteknisk forskrift TEK-17 er det av sikkerhetsmessige grunner krav til snøfangere på taket.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Av sikkerhetsmessige grunne bør snøfangere monteres for å unngå fare for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	73			73	66
Mellometasje	9			9	
Underetasje	86			86	
SUM	**168**				**66**
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, trapperom		
Mellometasje	Entré, trapperom		
Underetasje	Gang, mellomgang, bad, bod, vaskerom, tre soverom, toalettrom, garasje		

Kommentar

Kjøkken spiseplass 23 m2
Stue 25 m2
Trapperom 5,3 m2
Stue 18,5 m²

Mellometasje
Entre 4,1 kvadratmeter
Trapperom 4,8

Underetasje
Soverom 8,9
Soverom 8,9 m²
Soverom 11,1 m²
Toalett 1,2 m²
Bad 5
Mellomgang 1,5
Vaskerom 1,7 kvadrat
Gang 9,6 m²
Bod 7,3 m²
Garasje 26 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Toalettrom i kjeller er ikke inntegnet på plantegningen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2039	236	0	0	585.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Ravei 137 B

Hjemmelshaver

Wysocki Adrian, Wysocka Ewelina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger langs Gamle Ravei, i et område med småhusbebyggelse og næring.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Gamle Ravei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energiattest	16.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringen	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ewelina Wysocka	9578-5999-4-3423873	2026-09-29 17:07:20
Adrian Wysocki	9578-5999-4-3278739	2026-09-29 17:04:12

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
29. sep. 2026

Oppdragsnummer
17-0095/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Ravei 137B, 3270 LARVIK

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Ewelina Wysocka, Adrian Wysocki

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. september 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5968533
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 – Totalrenovering av bad. Egeninnsats på bygningsmessige arbeider. Elektrisk arbeid, inkludert varmekabler, utført av Haru Elektro AS. 2021 - Totalrenovering av vaskerom. Egeninnsats på bygningsmessige arbeider. Elektrisk arbeid utført av Haru Elektro AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2019 – Ny membran og nytt sluk på bad, utført som egeninnsats. Arbeidet er dokumentert med bilder. 2021 – Ny membran og nytt sluk på vaskerom, utført som egeninnsats. Arbeidet er dokumentert med bilder.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger bildedokumentasjon fra oppbyggingen av bad og vaskerom, blant annet membran, sluk, gulv og vegger. Elektrisk arbeid er dokumentert separat av elektriker.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 – Etterisolering av boligen med 100 mm ekstra isolasjon, ny utvendig kledning og utskifting av vinduer. Egeninnsats. 2021 – Ny peis, utført av Varmefag AS. 2026 – Oppussing/fornying av terrasse, utført som egeninnsats.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018–2026 – Haru Elektro AS. Omfattende oppgradering av boligens elektriske anlegg. Store deler av eksisterende anlegg er erstattet med nytt skjult anlegg. Sikringsskapet er oppgradert med nye automatsikringer og ny strømmåler. Samsvarserklæringer foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 – Haru Elektro AS. Montering av elbillader med tilhørende elektrisk opplegg.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 – Nytt vann- og avløpsopplegg i forbindelse med renovering av bad og toalett, utført som egeninnsats. 2019 – Ny varmtvannsbereder og hovedstoppekran, utført av Nyborg AS.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Toalettet har en liten avløpspumpe som er koblet til eksisterende avløp i huset.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016–2020 – Oppussing av soverom og gang i 1. etasje, egeninnsats. 2018 – Ny varmepumpe, TLV Varmepumper AS. 2019 – Nytt toalett, egeninnsats. 2021 – Oppussing av gjesterom i 2. etasje, egeninnsats. 2024 – Oppussing av inngangsparti og ny inngangsdør, egeninnsats. 2024 – Ny innvendig trapp, egeninnsats. 2025 – Nytt Kvik-kjøkken, montert som egeninnsats. 2026 – Oppussing av spisestue, egeninnsats.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Sluket har vært tett én gang og ble renset. Ingen kjente problemer etter dette.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja – det forelå takst/tilstandsrapport i forbindelse med kjøpet i 2015.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja – boligens areal var oppgitt i tidligere salgsoppgave.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Vanntilførselen kommer via naboens del, men boligen har egen stoppekran, plassert i ett av soverommene.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 17-0095/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Adrian Wysocki	**2026-09-29**	**Ewelina Wysocka**	**2026-09-29**

Identifikasjon

Adrian Wysocki

Identifikasjon

Ewelina Wysocka

Signicat

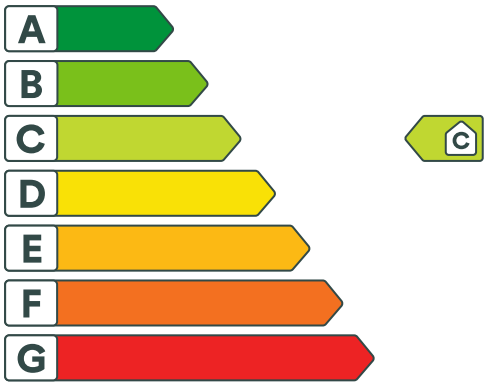
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Gamle Ravei 137B, 3270 LARVIK	
Dato for energimerking **27.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360094**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **484970**
Gårdsnummer **2039**	Bruksnummer **236**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
154,78

Utskriftsdato: 09.11.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2039	**Bruksnr.**	236	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Ravei 137B, 3270 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 654,40 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**18 155,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	2 514,70 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	2 318,17 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	2 897,08 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	4 367,13 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	3 368,75 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	333,30 kr
					Sum	**18 958,95 kr**	**15 799,13 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.11.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2039/236//



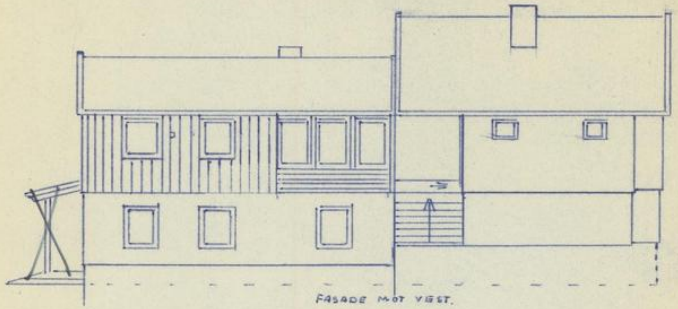
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

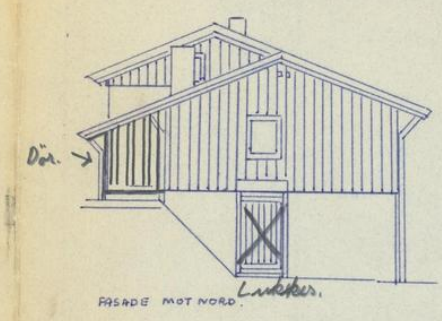
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

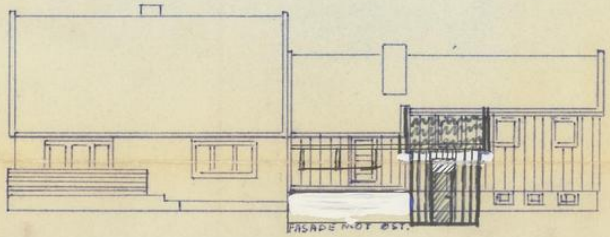
Areal og koordinater for eiendommen

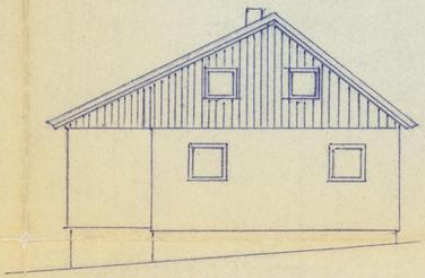
Areal	585,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6550652,22	**Øst**	562825,25	

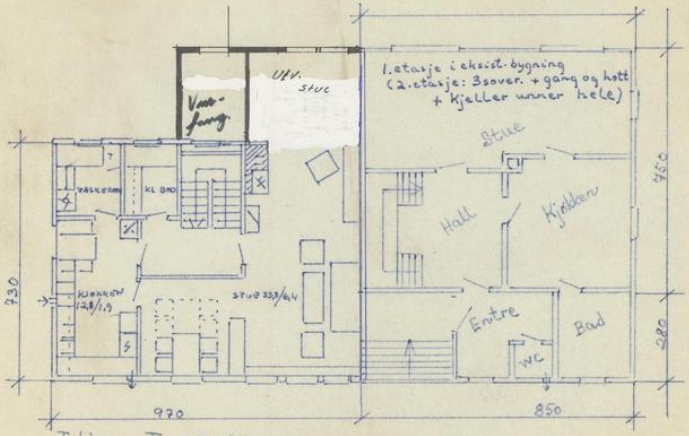
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6550653,52	562842,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	34,36	
2	6550639,59	562828,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,71	
3	6550650,73	562819,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	13,96	
4	6550658,75	562813,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,15	
5	6550659,83	562812,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,41	
6	6550661,84	562811	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,58	
7	6550664,97	562814,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,78	
8	6550669,61	562810,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	6,08	
9	6550670,36	562810,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,99	
10	6550678,48	562818,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,73	











Tilbygg: Type 229 ÷

Hedrum bygningsråd
Sak nr. 491/83

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes i gang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

1

Tilbygg for E. Svendsen, „Bergtun" gnr. 39 bnr. 50 i Hedrum

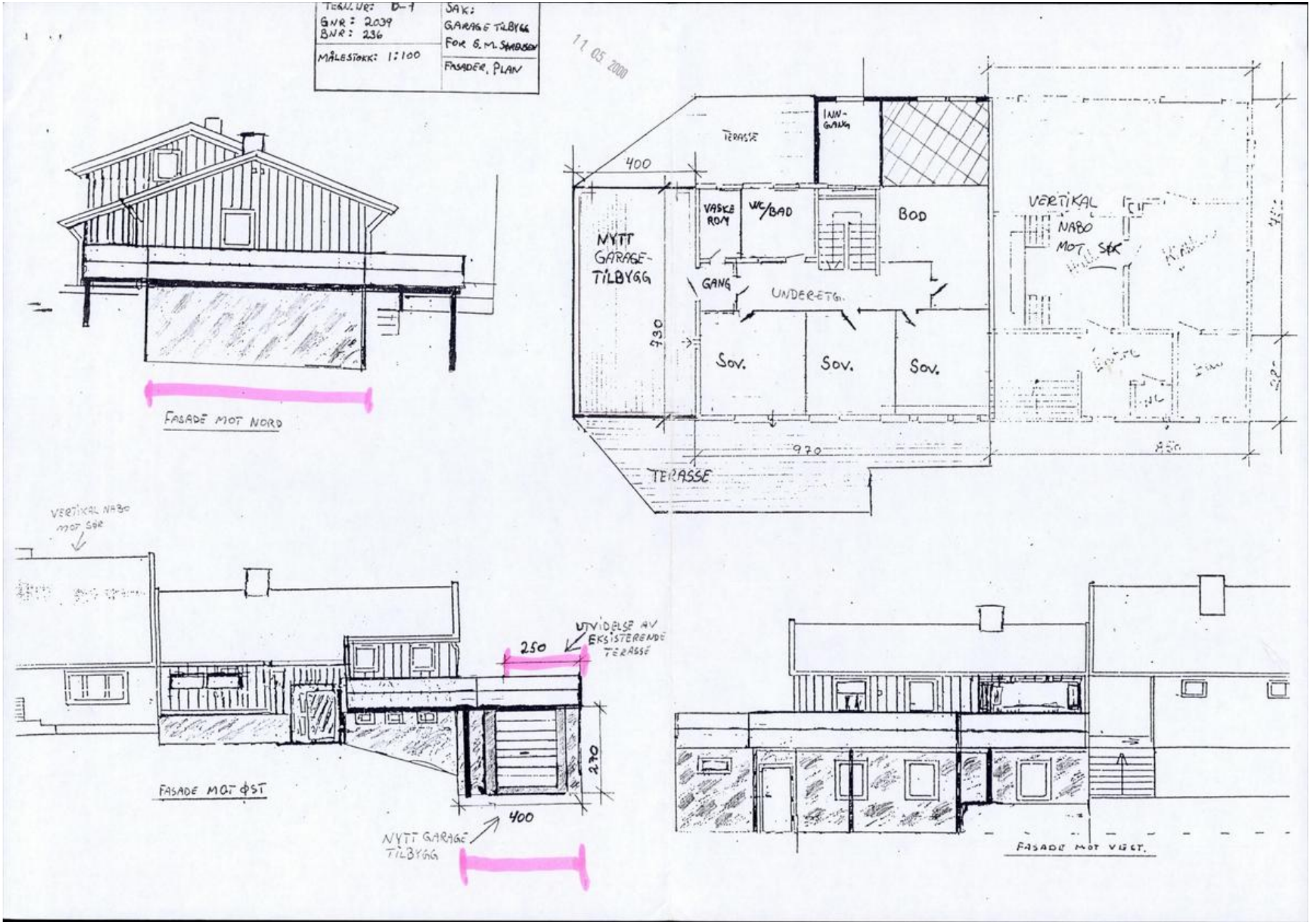
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
Kontrollt	Stand. kontrollt	Godkjent	1:100

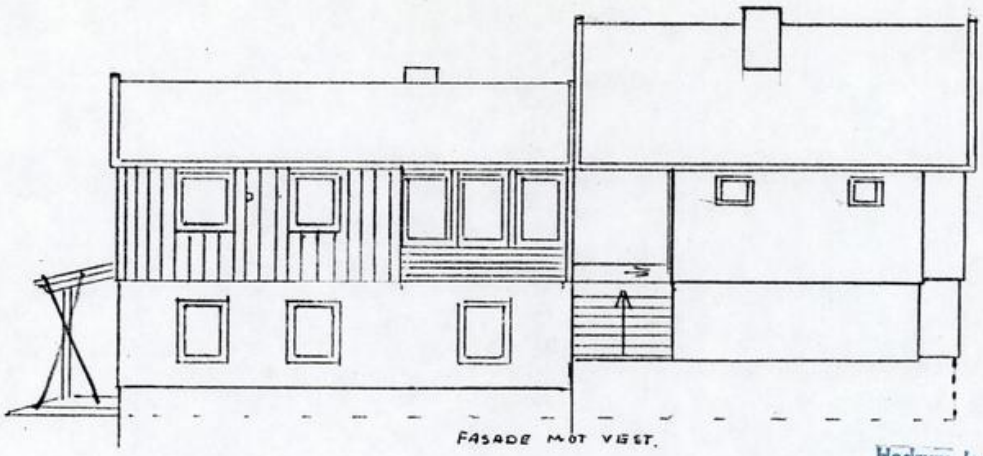
Fasader, plan.

Erstatning for: | Erstattet av:

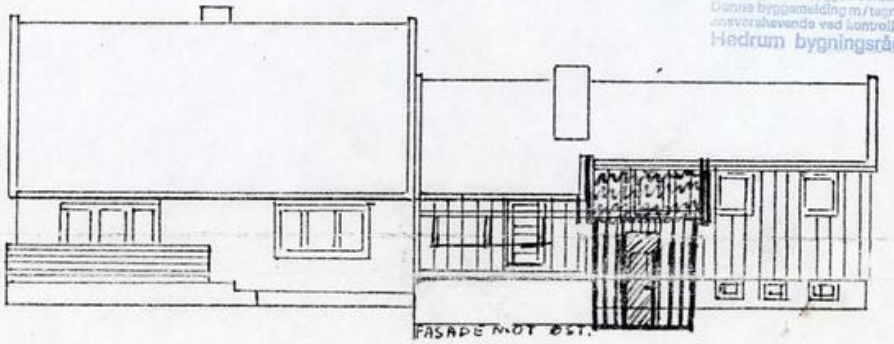
Henvisning: | Beregning:

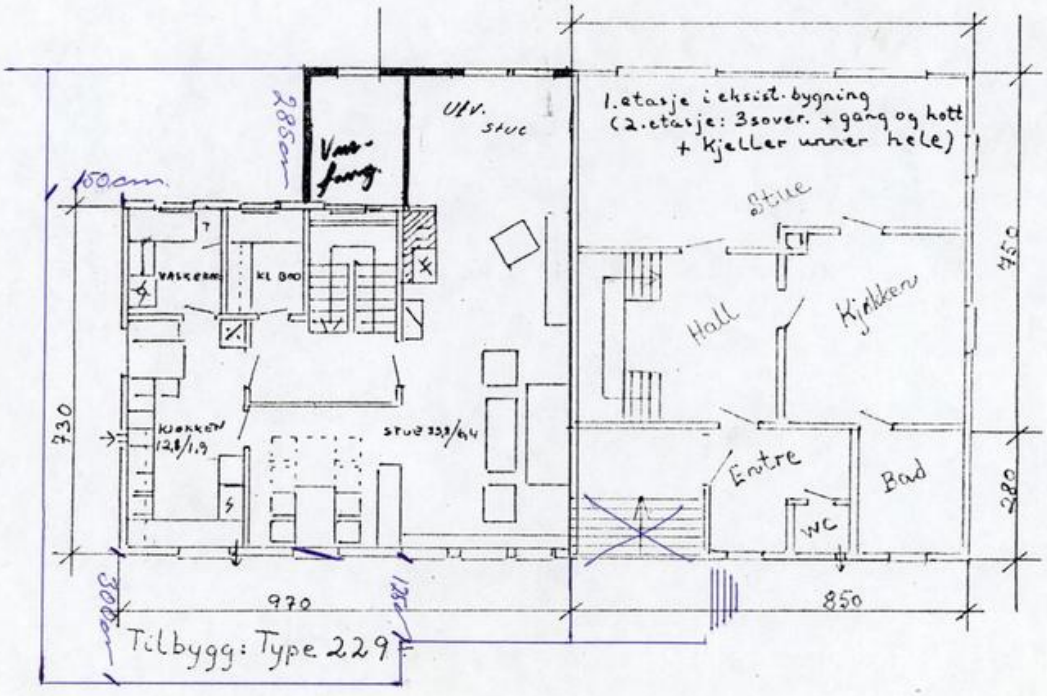
Thorolf Gregersen A.s.


TEGN. NR: D-1
GNR: 2039
BNR: 236
MÅLESTOKK: 1:100
SAK:
GARAGE TILBYGG
FOR G. M. SANDSEN
FASADER, PLAN
11.05.2000
FASADE MOT NORD
TERRASSE
INN-GANG
400
VASKE ROM
WC/BAD
BOD
NYTT GARAGE-TILBYGG
GANG
UNDERETG.
730
Sov.
Sov.
Sov.
VERTIKAL NABO MOT SØK
970
TERRASSE
VERTIKAL NABO MOT SØK
UTVIDELSE AV EKSISTERENDE TERRASSE
250
230
FASADE MOT ØST
400
NYTT GARAGE TILBYGG
FASADE MOT VEST



Hedrum bygningsråd
Sak nr. 158/85
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for 3 år.
Vedtak gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

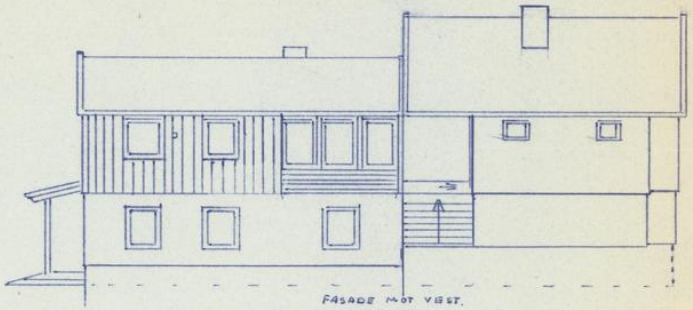




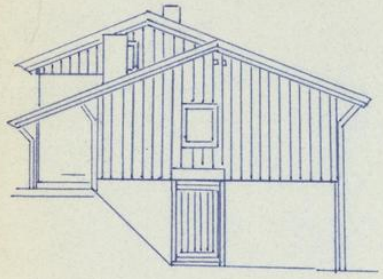
Borgheim 39-50 Helge Strandsæter


Grustak
39/41
39/42
39/43
39/93
39/50
39/49,66
39/92
39/80
39/87
39/6
39/48
34/28
34/32
34/20
34/35
34/11
34/51
34/58
Vermingen
Stubben
Kraftgate
Grustak
Grustak
Hedrum bygningsråd
Søk nr. 491/83
Hedrum bygningsråd

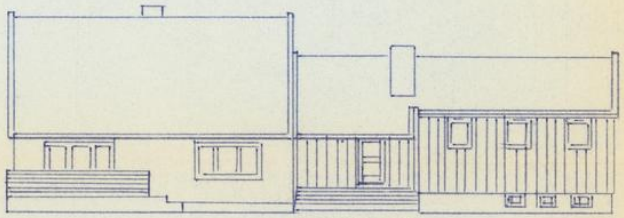
138/75



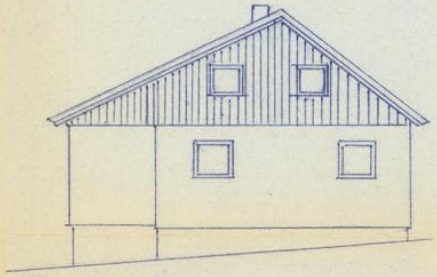
FASADE MOT VEST.



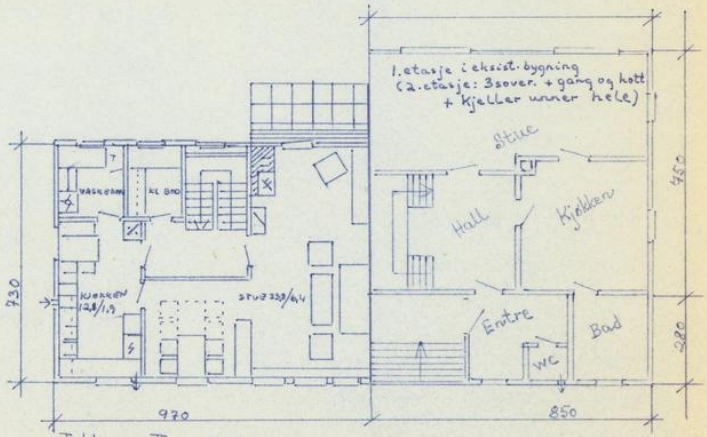
FASADE MOT NORD.



FASADE MOT ØST.



FASADE MOT SYD.



Tilbygg: Type 229 ÷

Tilbygg for E. Svendsen, „Bergtun" gnr. 39 bnr 50
i Hedrum

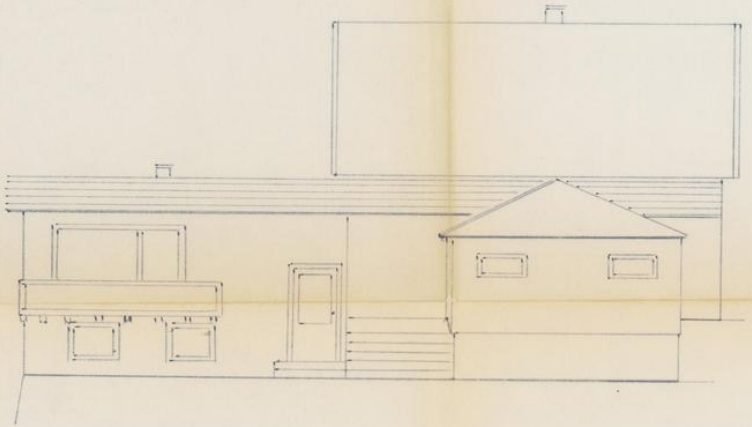
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	1:100

Fasader, plan.

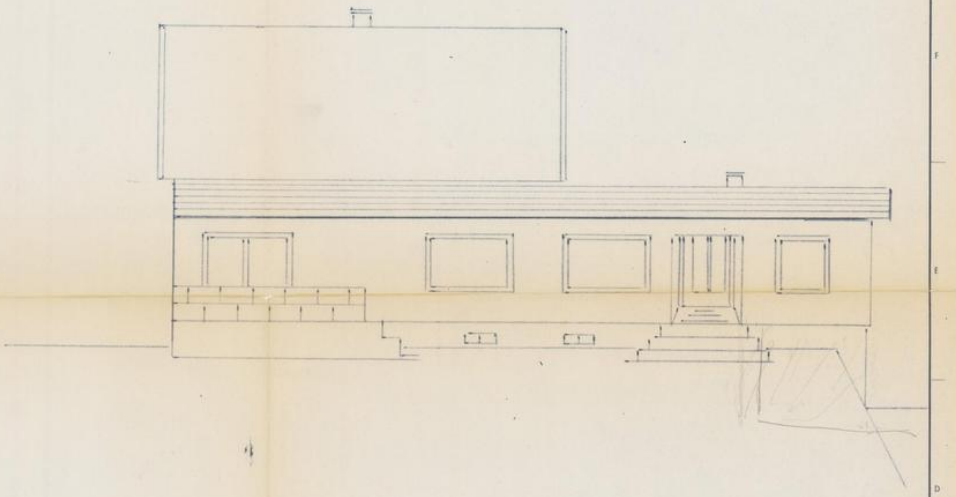
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

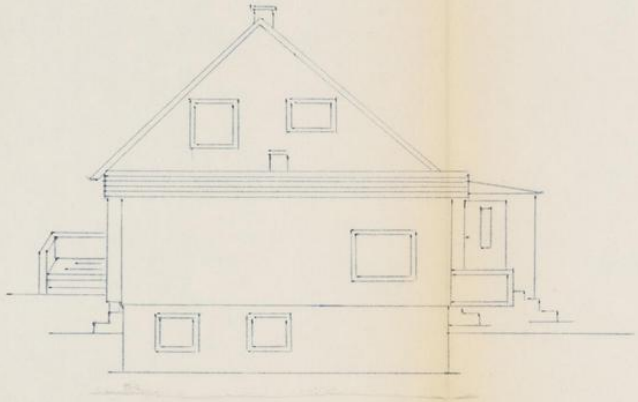
Thorolf Gregersen A.L.



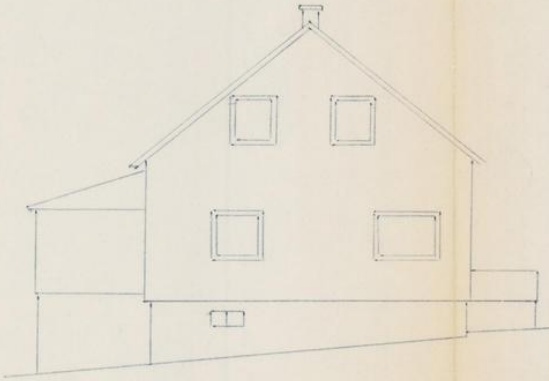
VEST.



ØST.



NORD.



Syd.

Hedrum bygn.råd
Sak nr. 138 § 75

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

Tilbygg for E. Svendsen, „Bergtun" gnr 39 bnr 50 i Hedrum.

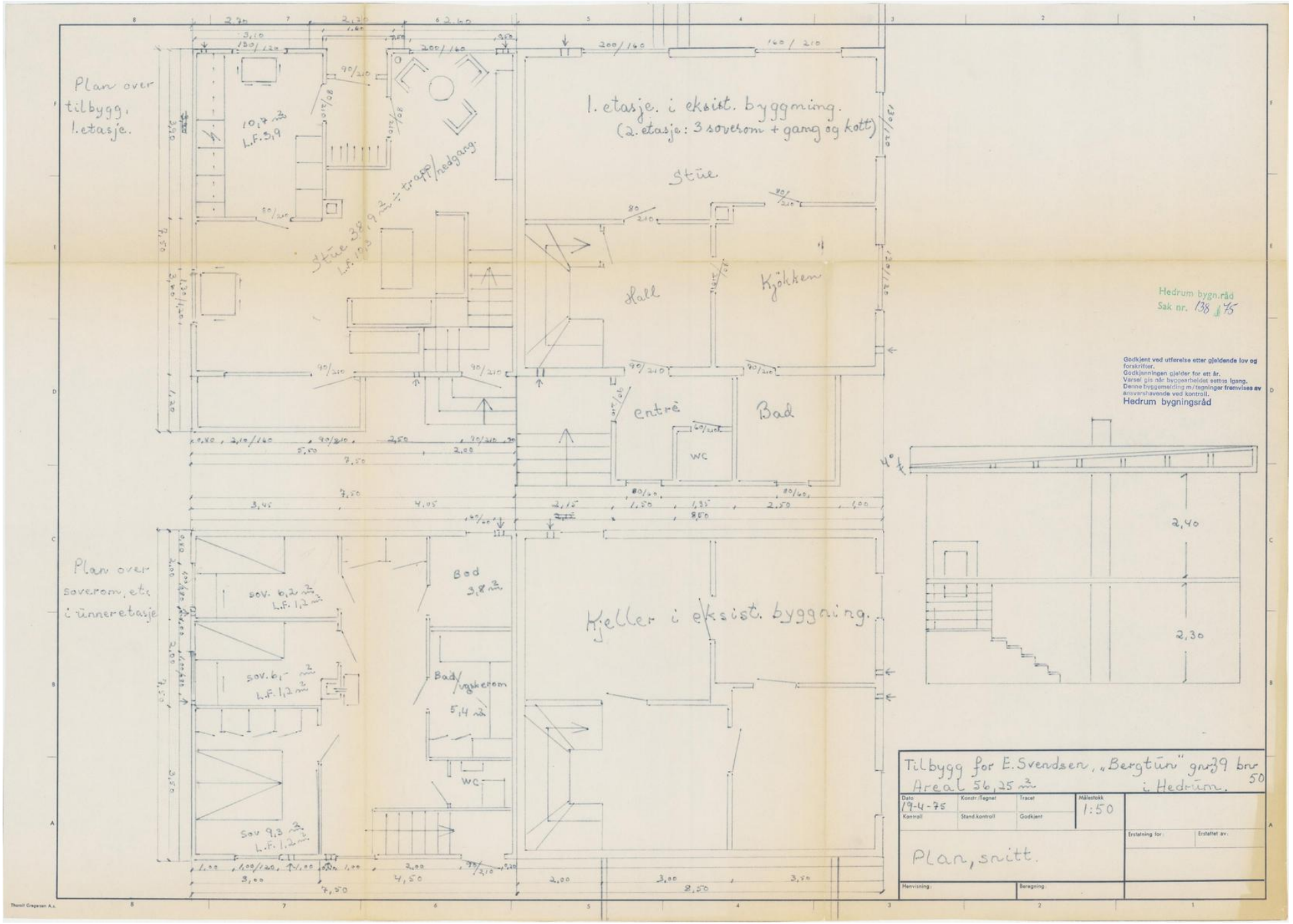
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:75
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

Erstatning for: | Erstattet av:

Fasader.

Henvisning: | Beregning:

Thorvald Gregersen A.s.


Plan over tilbygg, 1. etasje.
1. etasje. i eksist. byggning.
(2. etasje: 3 soverom + gang og kott)
Stue
Hall
Kjøkken
entrè
Bad
WC
Stue 38,9 m² + trapp/nedgang
10,7 m² L.F. 3,9
Plan over soverom, etc i ünneretasje
Bod 3,8 m²
sov. 6,2 m² L.F. 1,2 m²
sov. 6,- m² L.F. 1,2 m²
Bad/gjesterom 5,4 m²
WC
sov 9,3 m² L.F. 1,2 m²
Kjeller i eksist. byggning.
2,40
2,30
Hedrum bygn.råd
Sak nr. 138 /75
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjennlngen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd
Tilbygg for E. Svendsen, „Bergtün" gnr 39 bnr 50
Areal 56,25 m²
i Hedrüm.
Dato 19-4-75
Konstr./Tegnet
Tracet
Målestokk 1:50
Kontroll
Stand.kontroll
Godkjent
Erstatning for:
Erstattet av:
Plan, snitt.
Henvisning:
Beregning:
Thorolf Gregersen A.s.

H E D R U M K O M M U N E
Bygningskontrollen

Midlertidig brukstillatelse.

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 og 3 gis herved midlertidig brukstillatelse for tilbygg på Bergtun, gnr. 39 bnr. 50 på Verningen i Hedrum.

Byggherre: Einar Svendsen.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjelleretg.: Klosett og bad må ventileres over tak. Friskluftilførsel til rommene anordnes ved spalte i eller under dør.

1. etg. : Vaskerom ventileres over tak. Plate på gulv foran kamin.

Utvendig : Pipe over tak må utføres med vanger av 1 stein. Terrasse ut for stue bør oppføres med bærende bjelker og gulv i trykk-impregnerte materialer.

Brukstillatelsen gis forøvrig med de merknader som bygningsrådet i sak 141/77 anfører, samt av formannskapet i sak 230/77.

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres innen 1.10.77.

Hedrum kommuneingeniørkontor, den 23.5.1977.

Kåre Sandboe
bygningssjef

HEDRUM KOMMUNE
Kommuneingeniøren

Tore Sørensen
avd.ing.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Gamle Ravnen 137			39/50	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Boligbygg	13.10.83	8.12.83	491/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Svendsen		Gamle Ravnen 137		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Larvik kommune

Ledningskart

Eiendom: 2039/236
Adresse: Gamle Ravei 137B
Dato: 09.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Sist revidert 16.10.2026

Larvik kommune

Generelle opplysninger om vann og avløp

Alle opplysninger hentes fra kommunens avgiftstregister (KOMTEK).

Offentlig vann

Vi opplyser om det er registrert tilknytning til offentlig vann eller ikke. Kommunen har begrenset informasjon om eventuell privat vannforsyning. Det er ikke tillatt med innlagt vann uten godkjent avløpsløsning (offentlig avløp eller privat septikanlegg). Utvendig vannpost regnes ikke som innlagt vann.

Offentlig avløp

Vi opplyser om det er registrert tilknytning til offentlig avløp eller ikke. Dersom det er tilknytning til offentlig avløp via septikanlegg, svares det ja på både offentlig avløp og privat septikanlegg.

Privat avløpsanlegg

Vi opplyser om det er registrert et privat avløpsanlegg på eiendommen eller ikke. Dette kan være slamavskiller, tett tank, minirenseanlegg el. Eldre anlegg kan ha begrenset renseeffekt, noe som kan medføre krav om oppgradering. Dette vurderes konkret ut fra anleggets tilstand, rensefunksjon og gjeldende krav. Private avløpsanlegg som ble etablert før 1. januar 2007 og som ikke har gyldig utslippstillatelse, regnes som ulovlige etter dagens lokale forskrift. Anleggene kan likevel brukes videre inntil kommunen gir pålegg om oppgradering/utbedring.

Du kan lese mer om private avløpsanlegg på kommunens hjemmesider:
https://www.larvik.kommune.no/vann-vei-og-renovasjon/avloep/private-avloepsanlegg/

Opplysninger om pålegg

Dersom det foreligger pålegg om utbedring av vann- og/eller avløpsforhold eller planer som kan utløse et slikt pålegg, vil det bli gitt informasjon om dette i eget skjema.

Eksempler på pålegg som kan være gitt:

- Pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett
- Pålegg om separering og utkobling av septiktanlegg i forbindelse med rehabilitering av vann- og avløpsledninger.
- Pålegg om oppgradering eller utskifting av septikanlegg etter tilsyn

fortsetter på neste side…

- Pålegg om utbedring. Dette kan være på grunn av vannlekkasje, utlekking av avløpsvann, frakobling av takvann, mangler ved privat septikanlegg, etc.

Planer som kan utløse pålegg handler hovedsakelig om:

- Rehabilitering av offentlige vann- og avløpsledninger som kan medføre pålegg om separering og utkobling av septiktank
- Tilsyn av spredte septikanlegg som kan medføre pålegg om oppgradering eller utskifting av anlegget

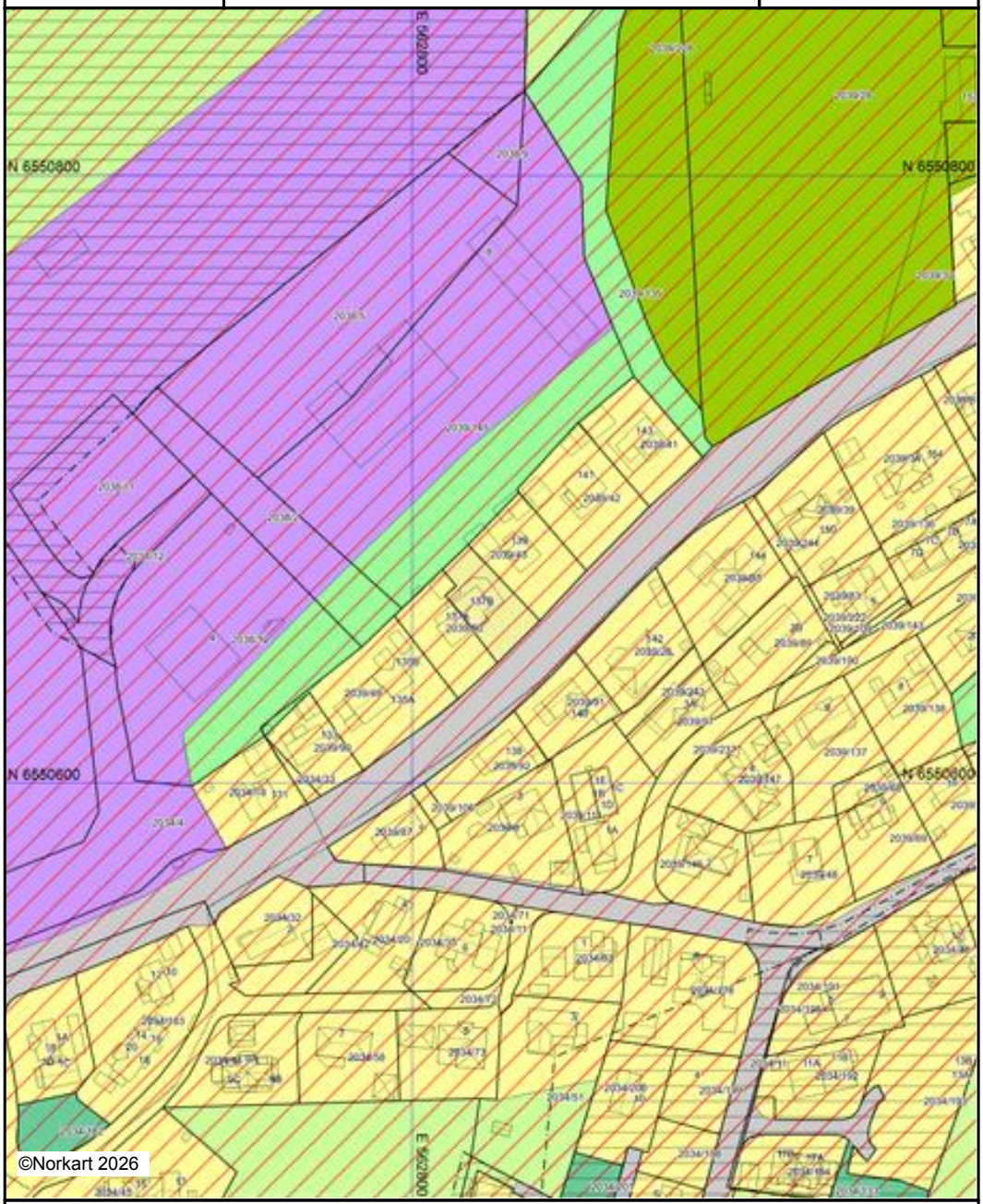
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2039/236
Adresse: Gamle Ravei 137B
Dato: 09.11.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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



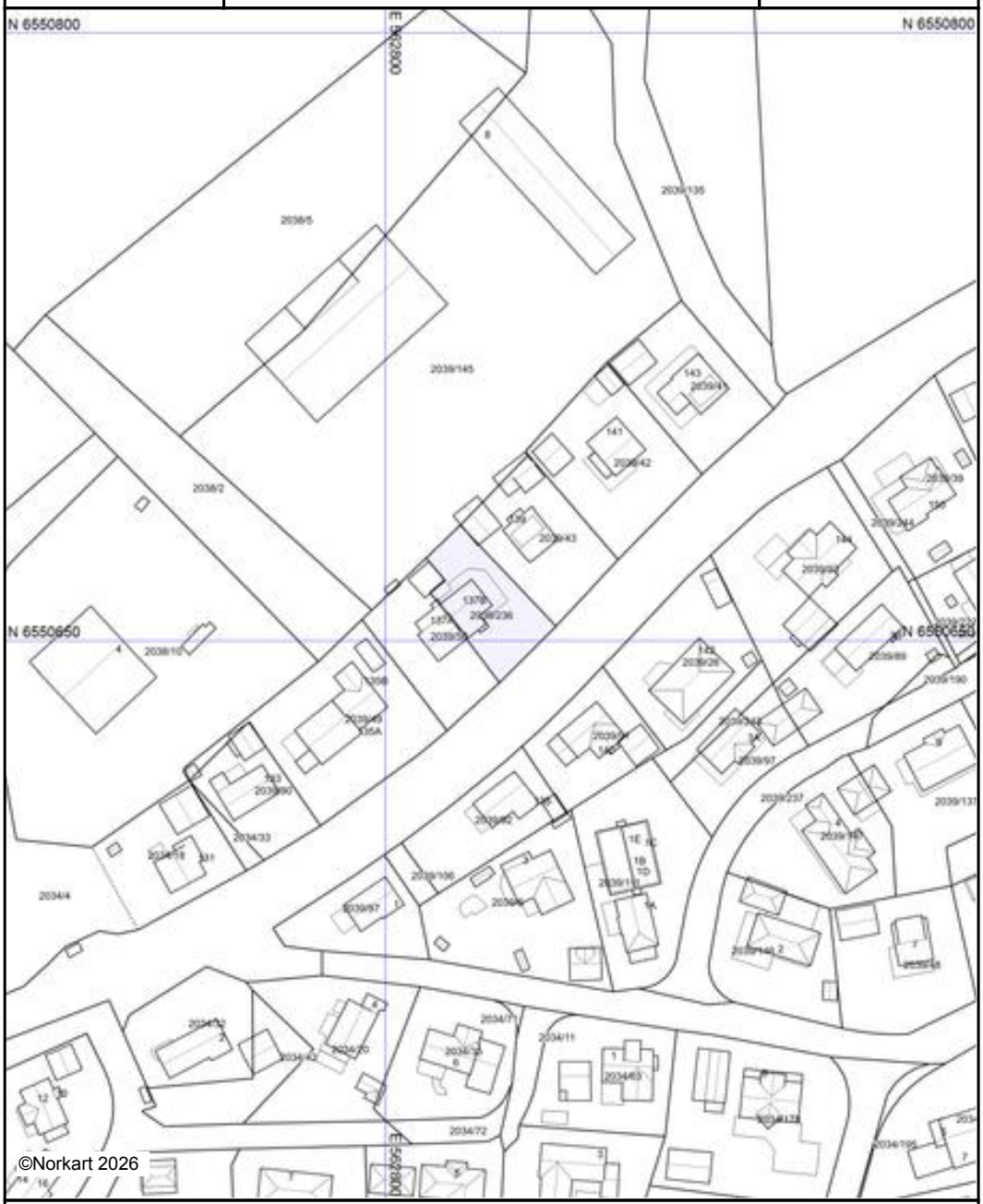
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2039/236
Adresse: Gamle Ravei 137B
Dato: 09.11.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

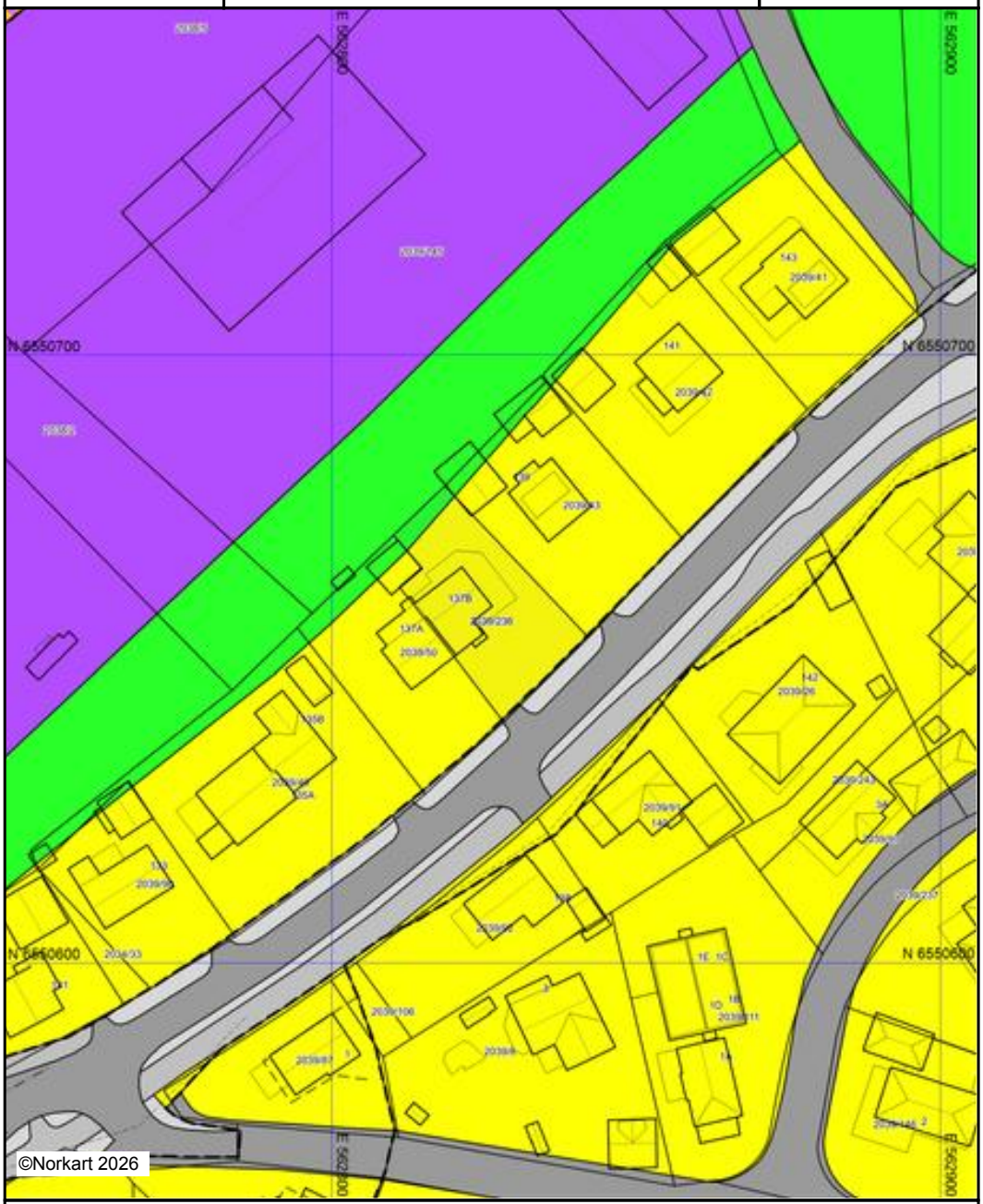
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2039/236
Adresse: Gamle Ravei 137B
Dato: 09.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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



LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-PLAN FOR VERNINGEN, HEDRUM KOMMUNE

§ 1

Bebyggelsen innenfor den viste reguleringsgrense skal bestå av eneboliger og forretninger og dessuten industribygg som skal legges som vist på kartet i senkningen etter grustak.

BOLIGBYGG:

§ 2

a. Våningshus skal plasseres som vist på planen.

b. Bebygget areal inkludert garasje må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.

c. Garasje skal helst sammenbygges med våningshuset som en arkitektonisk helhet, Hvor dette ikke er mulig, skal den plasseres som vist på planen. Avkjørsler skal være horisontale 1,5 m fra vegkant. Det må skaffes parkeringsplass til 1 bil på egen tomt. Garasje skal anmeldes samtidig med våningshuset, selv om den skal bygges senere.

§ 3

a. Byggehøyden for boliger skal være 1 etasje. For bratte tomter kan avtrapping av huset tillates, hvis bygningsrådet finner det formålstjenlig. Hvor grunnmurens største høyde overstiger 1,20 m, må den trekkes noe inn i forhold til vagglivet, eller fasaden brytes på annen tilfredsstillende måte.

b. Takvinkler skal være 0^{o}- 27^{o}. Knestokk og takoppbygg tillates ikke. For grupper av hus som hører naturlig sammen, kan bygningsrådet bestemme samme takvinkel.

§ 4

a. Farger på hus skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.

b. Mot boligveger kan tillates steinmur eller hekk inntil 80 cm høyde. Mellom tomtene kan oppsettes flettverksgjerde 80 cm høyt.

c. Søppeldunker og tørkestativer skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til minst mulig ulempe for naboer og omgivelser for øvrig.

§ 5

a. På de regulerte gangvegene er kjøring med motorkjøretøyer ikke tillatt.

b. Eksisterende vegetasjon må søkes bevart så langt som mulig. Tomtene må ikke beplantes med trær og busker som er til ulempe for naboene eller den offentlige ferdsel.

INDUSTRIBYGG:

§ 6

a. Byggelinje bør være 8-10 m fra ferdig vegkant. Bygningene må ikke plasseres foran byggelinjen.

b. Det skal skaffes parkeringsplass for alle biler for hver bedrift på egen tomt etter bygningsrådets bestemmelse i hvert tilfelle.

c. Mellom byggelinje og vegkant skal arealet opparbeides parkmessig, eventuelt med parkeringsplass for personbiler.

§ 7

a. Gesimshøyden bør ikke overstige 5 m. For grupper av hus som hører naturlig sammen, kan bygningsrådet bestemme samme høyde.

§ 8

a. Farger på hus skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.

b. Tomtene bør innhegnes med 1 m høye gjerder. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller tillate høyder opp til 2 m. Langs vegen skal gjerder ikke settes i regulert vegkant, men i byggelinjen.

c. Avfallsdunker o.l. plasseres etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 9

Bygningsrådet kan forby etablering av slike bedrifter som etter rådets skjønn kan virke sjenerende på omgivelsene med støy, røyk o.l.

Fellesbestemmelser:

§ 10

a. Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige unntak fra reguleringsplan og bestemmelser tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.

b. Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strir mot disse bestemmelser.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 5. oktober 1971

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-PLAN GAMLE RAVEIEN (Z 169) GANG-/SYKKELVEI FRA HEMSVINGEN TIL INDUSTRIVEIEN (ALT. 2)
VEDTATT AV HEDRUM KOMMUNESTYRE 26. FEBRUAR 1987 (SAK 27/87)

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen rammes bare av byggegrense ved brann- og hovedombygging.

§ 2

Arealet er regulert til:

1. Byggeområder.
2. Trafikkområder.

Byggeområder

§ 3

Forretninger, kontorer mv.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer eller med gesimshøyde på inntil 8 m.

b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,30 av netto tomteareal.

c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

d) Den enkelte bedrift/grunneier skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering, av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling.

e) Lagring må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse for noen. Bygningsrådet kan sette vilkår for å tillate lagring.

f) I området tillates ikke oppført boligbygg. 2. etasje i eksisterende bygning ved planens stadfestelse kan nyttes til bolig.

g) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

h) I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsonen) skal det ved kryss, avkjørsler, være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

i) Avfallsdunker, tørkestativer o.l. skal ikke plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for de omboende.

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

§ 4

Trafikkområder

Bortsett fra de på planen viste avkjørsler skal det til Gamle Raveien (Z-169) ikke være direkte avkjørsler fra eiendommene uten spesiell tillatelse fra bygningsrådet og veimyndighetene. Bilkjøring på de regulerte gang-/sykkelveier tillates bare for eiendommer som får anvist disse som adkomstvei.

HEDRUM KOMMUNE, 12. mars 1987

Per Michaelsen
ordfører

ambita

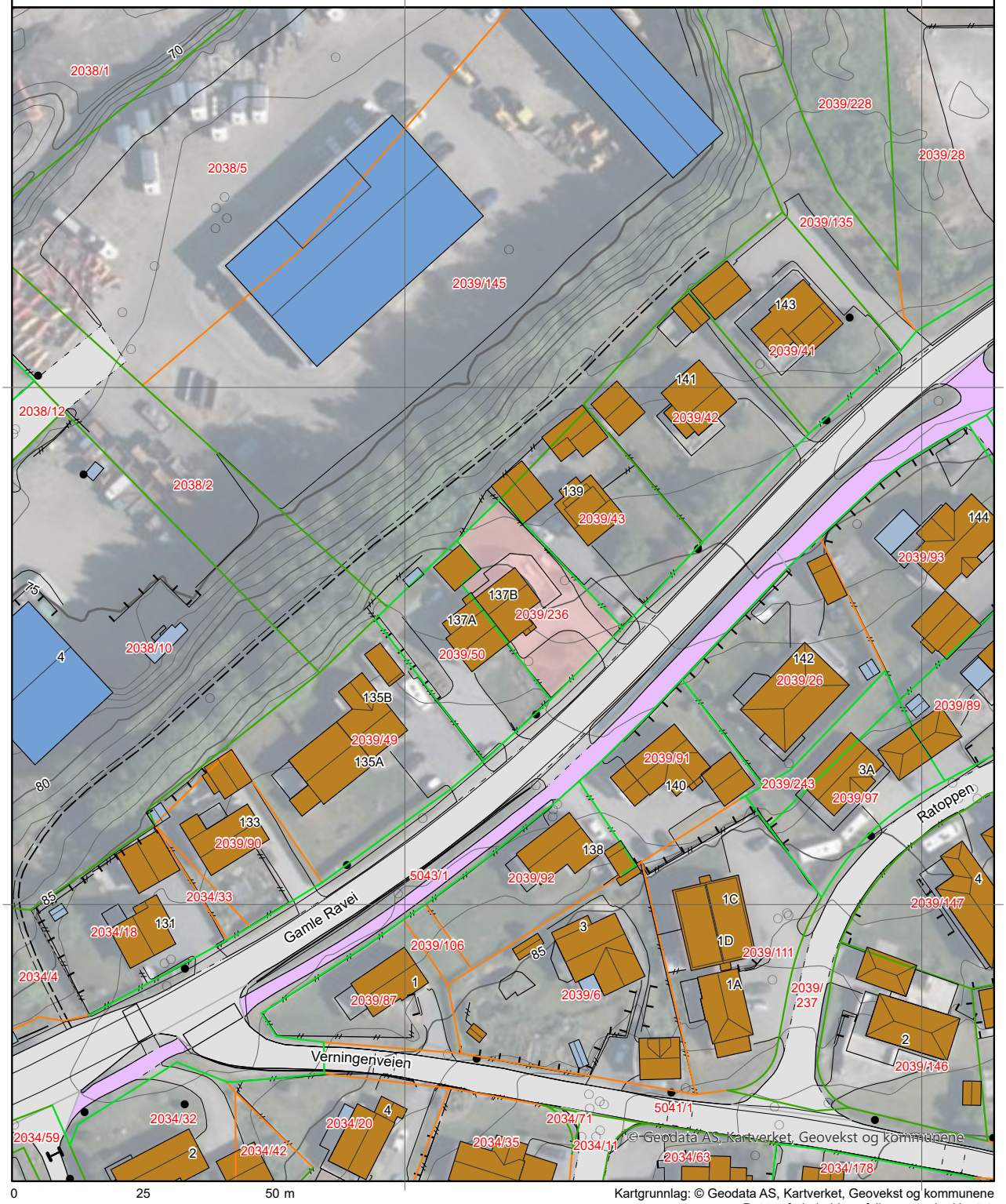
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/2039/236/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

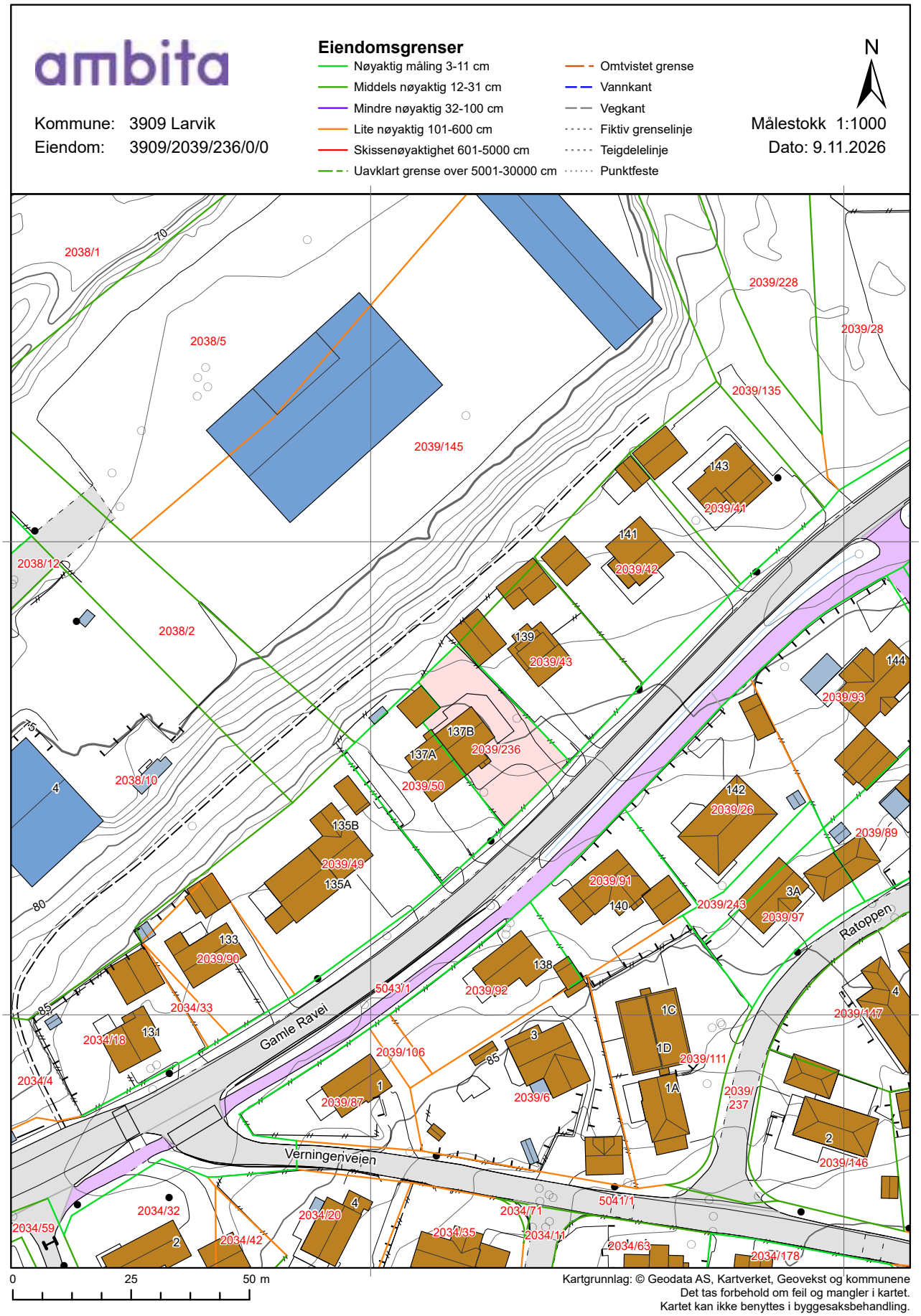
N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



ambita Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2039/236/0/0
Adresse: Gamle Ravei 137B, 3270 LARVIK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/11/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

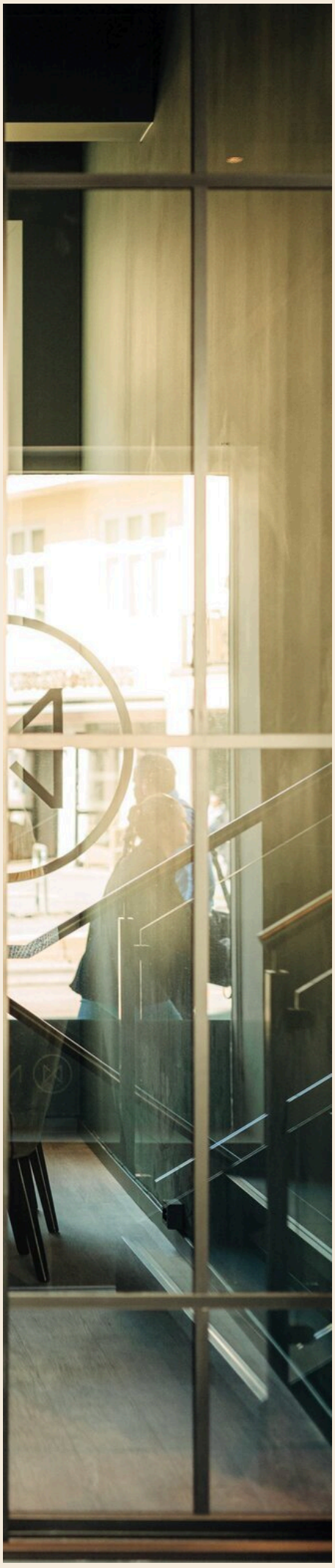
Velkommen til

Nordvik Larvik

Vi er ikke bare kjent i Larvik, vi er lommekjente. Vi kjenner nabolagene, boligtypene, kjøperne og utviklingen i markedet, og det er den kunnskapen som gjør oss til det riktige valget uansett hva du skal selge eller kjøpe. Enten det gjelder en leilighet på Torstrand eller i Byskogen, en enebolig eller hytte i Stavern, Helgeroa eller Nevlunghavn, et eksklusivt hjem på Rekkevik eller Gon, eller en landbrukseiendom i Kvelde, Steinsholt eller Lågendalen. Vi stiller med meglere som kjenner akkurat det markedet og vet hva som skal til for å oppnå det beste resultatet. Vi kombinerer god lokalkunnskap med høy faglig standard, og megleren din tar oppdraget ditt personlig, er tilgjengelig gjennom hele prosessen og følger deg helt frem til nøklene er overlevert.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

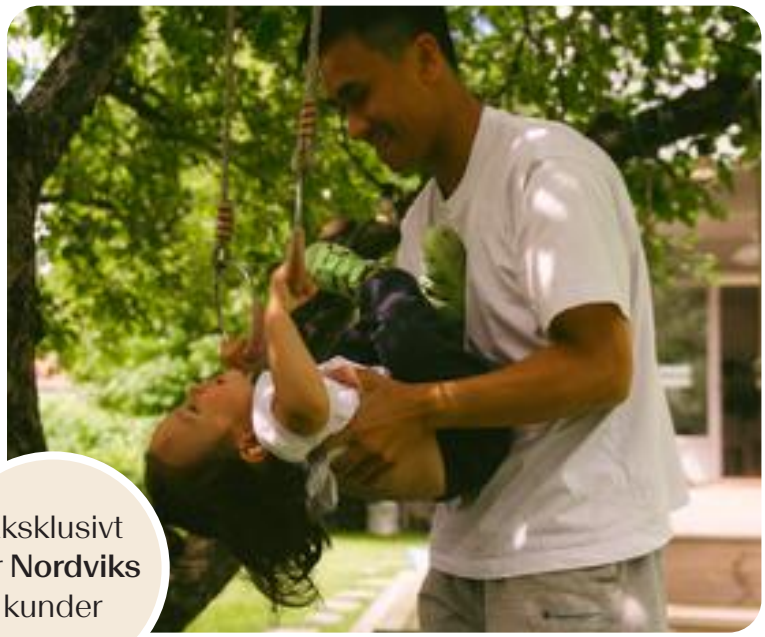
Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 17-0095/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Gamle Ravei 137B, 3270 LARVIK

Matrikkel: Gnr 2039, bnr 236 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 17.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Larvik **Saksbehandler:** Mathias Sørensen **Telefon:** 406 31 942 **E-post:** mathias.sorensen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Mathias Sørensen

Eiendomsmegler
Nordvik Larvik
mathias.sorensen@nordvikbolig.no
406 31 942