NORDVIK

Verningenveien 8

5 soverom | 229 kvm | Enebolig



Velkommen til

Verningenveien 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
113	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.11.2025









Nøkkelinformasjon

Stor, innholdsrik enebolig over 2 etasjer fra 2016, med trippel garasje og uthus. Stor terrasse med gode solforhold.

Prisantydning	**5 950 000,-**
Omkostninger	**150 130,-**
Totalpris	**6 100 130,-**
BRA-i	**229 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2016**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Verningenveien 8!

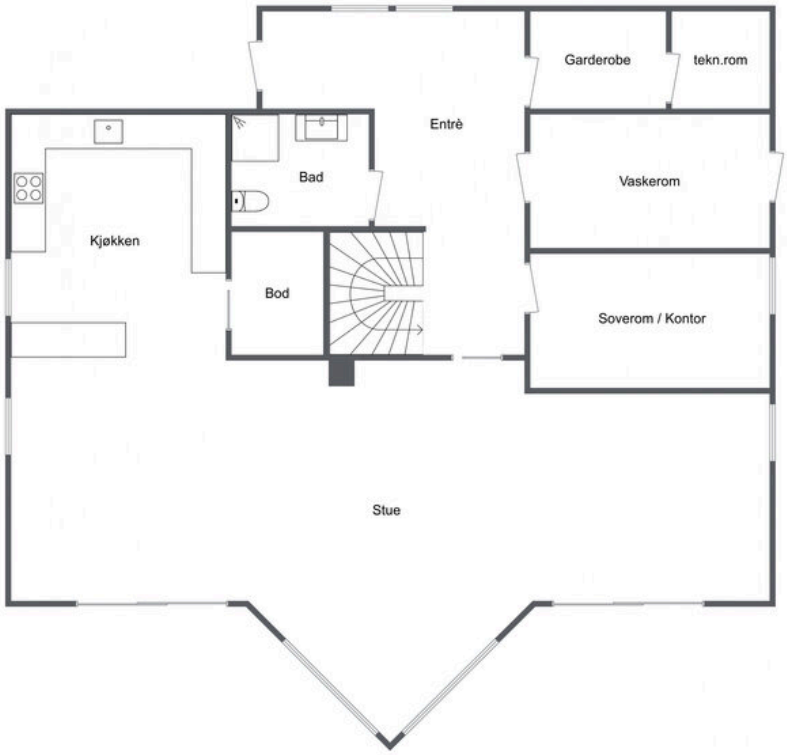
I Verningenveien 8 finnes en unik enebolig. Store vindusflater ut mot terrassen, som skaper en luftig atmosfære i hjemmet. Stor terrasse med gode solforhold. Terrassen er sørvendt, som får mye sollys og varme, spesielt fra midt på dagen og utover ettermiddagen. Her kan man nyte sene kvelder. Eneboligen er svært familievennlig. Trippel garasje er satt opp i 2023. Uthus med plass til mye oppbevaring. Boligen ligger like ved Sporty anlegget. Der finner man fotballbane og klubbhuset. 5 minutters gange til sportsanlegget.

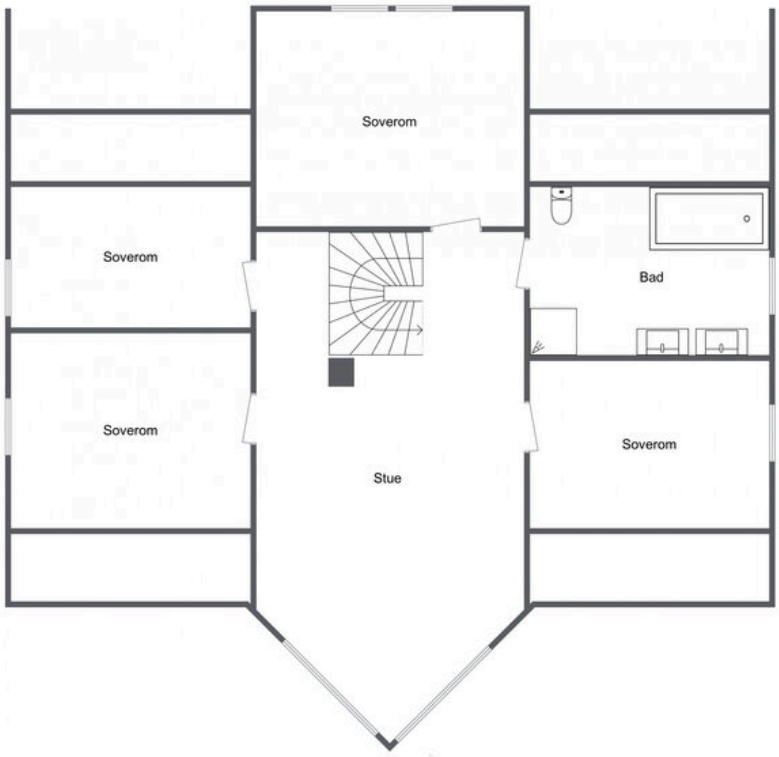
Høydepunkter:
Trippel garasje
Huset er et nyere bygg fra 2016
Stor sørvendt terrasse
Uthus med mye plass til oppbevaring
Store vindusflater med solskjerming
Gode solforhold
Montert el-billader
Familievennlig

Velkommen!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 131 kvm
Total BRA: 131 kvm





2. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm































































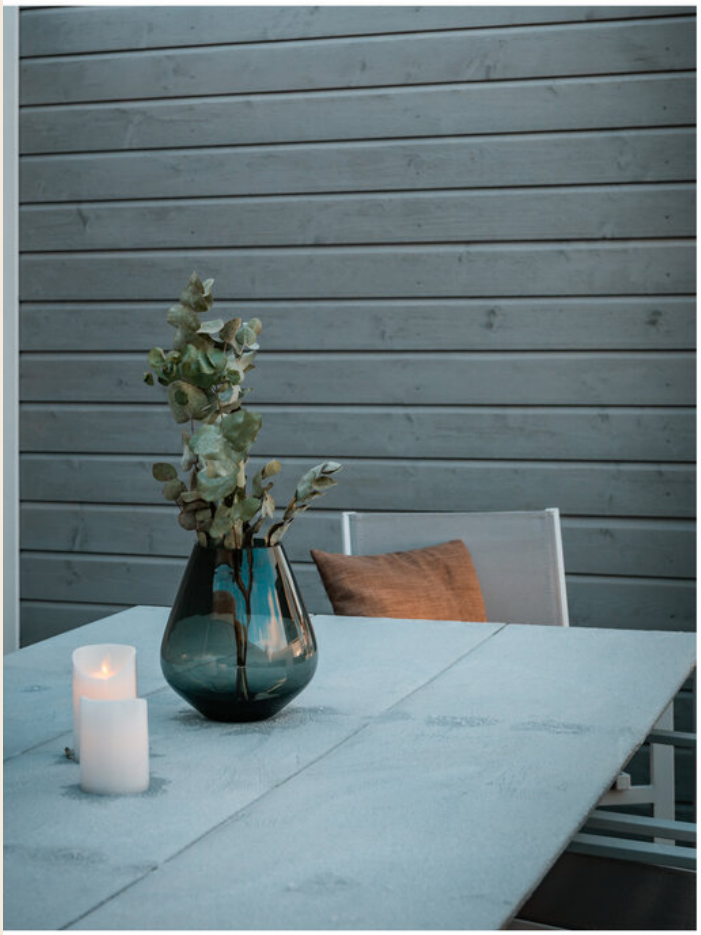


































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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 nordvikundersøkelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0085/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Verningenveien 8, 3270 LARVIK
Gnr 2034, bnr 178 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selgere
Ellen Sofie Wiken
Tobias Halmrast Heflo

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
148 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 100 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 119 330,- (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
2016

Etasje
2

Antall soverom 5

Arealer
BRA-i: 229 kvm
BRA-e: 150 kvm
Totalt BRA: 379 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 131 kvm. Stue/kjøkken, hall, garderobe, vaskerom, bad, teknisk rom, soverom, matbod
Total BRA: 131 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Loftstue, bad, fire soverom
Total BRA: 98 kvm.

Trippel garasje
1. etasje:
BRA-e: 63 kvm. Romslig garasje med plass til 3 biler
Total BRA: 63 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 87 kvm. Boder
Total BRA: 87 kvm.

Solforhold
Gode solforhold på terrassen. Den er sørvendt. Sol fra morgen til kveld på terrasse.

Innhold
Boligen har en praktisk planløsning over to plan med tilkomst i 1. etg.

Romfordeling:
1. etg.
Stue/kjøkken 73 m2
Matbod 3 m2
Soverom 9,5 m2
Hall 20 m2
Bad 4,3 m2
Vaskerom 8,9 m2
Garderobe 4 m2
Teknisk rom 3,4 m2

2. etg.
Loftsstue 33 m2
Bad 12 m2
Soverom 16 m2
Soverom 10 m2

Soverom 15 m2
Soverom 12,4 m2

Garasje: 63m2

Romslig uthus (trenger oppgradering).

Store terrasseflater på ca. 160 m2.

Standard
Beskrivelse:
INNVENDIG
Boligens innvendige overflater består av parkett på gulv og malt MDF panel på vegger og i tak. Boligen har betonggulv mot grunn. Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv. I boligen er det en isolert stålpipe. Til pipen er det i stue en lukket peisovn. I boligen er det en malt tretrapp med eiketrinn.
Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Kjøkken:
Pent kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Våtrom:
Vaskerom
Praktisk vaskerom med tilkomst fra hall samt utgang ut. I rommet er det stål vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og malt MDF panel på vegger og i tak.

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra hall. I rommet er det vaskeservant i innredning, lukket dusjkabinett og gulvmontert wc.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Bad 2. etg.
Bad/wc med tilkomst fra loftsstue. I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, lukket dusjkabinett og gulvmontert wc. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i
dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt MDF panel i tak.

Stue 1. etg.
Romslig stue med parkett på gulv. Malte panelplater på vegger og malte panelplater med downlights i himmling. Stor plass til sofagrupper og spisebord. Det er montert fin peisovn. Utgang via skyvedører til den store terrassen.

Stue 2. etg.
Fin stue med parkett på gulv. Her er det også malte panelplater på vegger og i himmling med downlights. Store vinduer og høy takhøyde som skaper en luftig atmosfære.

Soverommene:
Boligen har 5 soverom. Hvorav ett i første etasje, og fire i andre etasje. Alle soverom har parkett på gulv og malte panelplater på veggene.

Teknisk/VVS:
Boligen har vann og avløpsrør i plast.
Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.
I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
I boligen er det en 300L VV bereder.
Boligen har skjult elektrisk anlegg.
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 trippel garasje og på egen tomt. Det er montert el-billader på 32A, kan lade med 7,2 - 11 kW.

Modernisering og påkostninger
Planert tomt
Bygget terrasse
Bygget levegg / Pergola
Bygget garasje
Montert varmepumpe
Monter garderober
Montert skaper på vaskerom
Byttet spotter flere plasser i boligen
Montert skap/benk i entre
Montert solskjerming på flere vinduer
Huset er malt grått (sink)
Fikset på gjerde mot vei
Platetopp på kjøkken blir skiftet før visning.
Appstyring på lys/solskjerming
2019 - 2025

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten 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.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Igland garasje monterte garasje, høst 2019. Sommerfelt elektro har montert varmepumpe, august 2019. Bygget terrasse som egeninnsats/ufaglært 2020-2025. Bygget frittstående levegger utendørs som egeninnsats/ufaglært 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Tidligere eier koblet på dreneringen.

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: Moer installasjon as: Byttet downlights på kjøkken og trapp samt byttet inntaksskap på garanti fra bygget var nytt. Garantiarbeider ble utført i 2019. Egeninnsats (fagmann) 2019-2025: Byttet spotter i stue (tv-del). Byttet spotter på bad 2. etg. Byttet dimmere til smart dimmere. Lagt opp strøm i garasje (lys, stikkontakter og elbil lader).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 1. årsbefaring av Moer installasjon i 2018 DLE hadde kontroll høsten 2019.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats da eier er fagmann og kan utføre arbeid på egen bolig.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei.
Eventuell kommentar: Skifte av filter i ventilasjonsanlegget 3 ganger i året (service).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opparbeidet tomt og sådd gress. Satt opp kantsteiner mellom gressplen og gårdsplass. Satt opp kantsteiner mellom gressplen og inngangsparti. Montert innredning på vaskerom Montert skaper i garderoberom. Montert garderobe i hovedsoverom og ett barnerom. Terrassedører justert av Norgesvindu via forsikring, da dørene ikke var tette.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Lekkasje fra terrassedører, utbedret av leverandør via forsikringsselskap. Det hender at vi må prøve ett par ganger å lukke døren på kjøkkenet for å få den i sporet sitt når den skal låses.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja.
Beskriv: Downlights "blinket", byttet på garanti av Moer Installasjon Rust på inntaksskap byttet på garanti av Moer installasjon.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: 2-7mm skjevhet i gulv stue og soverom nord 2. etg. 2-7mm skjevhet i gulv spisestue 1. etg. Info fra takst ved salg av boligen i 2019.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja.
Beskriv: Sentralstøvsuger lyser rødt på håndtak, selv med ny pose og filter, og nye batterier i håndtak. Fungerer som den skal.

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?
Salgsoppgave fra salg av boligen i 2019.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er en pågående byggesak for levegg utendørs.

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.
Eventuell kommentar: Det bygges boliger på nabotomten i dag.

Bygningssakkyndig
Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte
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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner
utvendig kledd med liggende trekledning. Kledningen er luftet med 23mm i bakkant av kledningen. Luftingen er utført etter byggetidens standard. Boligen har saltak av prefabrikerte takstoler. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Lofte har tilkomst fra luke i tak på soverom. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Boligen har malt isolert ytterdør. I boligen er det to stk. heve skyve terrassedører i malt tre. Rundt boligen er det 160 m2 terrasser og plattinger. På terrassen er det en pergola og levegger mot nabo. Rundt eiendommen er det et malt plankegjerde.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Gjerde har malingsflass og grønske. Råte kan forekomme uten at det ble oppdaget på befaringen.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Gjerde trenger vedlikehold, event noe utskiftninger.

Innvendig > Radon:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
TG:2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på radonsperre.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for beboere.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Hovedgulv har noe mindre fall til sluk en byggetidens krav som var 1:100. Det er kun 15mm høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og overkant sluk.
Konsekvens/tiltak
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Byggeforskriften på byggetidspunktet krevde at det skulle være fall på Hovedgulv me 1:100 mot sluk.
Konsekvens/tiltak
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Øvrige hvitevarer medfølger ikke, med mindre det tydelig fremgår i salgsoppgaven.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vinskap x2, tørkeskap, fryseskap og kjøleskap i bod på kjøkken.

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
B - oransje
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i 1. etasje
- Varmekabler i gulv i store deler av 1. etasje, samt bad 2. etasje
- Peisovn i stue 1. etasje
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Eiere hadde et årlig strømforbruk på 16.000 kWt i 2024.

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 har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 366,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp - kr 8 293
Feiing - kr 386
Renovasjon - kr 5 435
Vann - 5 251

Oppgitt beløp er prognose for året 2025.

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

- Årlig bygningsforsikring totalt kr 16 442,- pr år:
 - Garasje kr 2643 - pr år.
 - Hus kr 13 093 - pr år.
 - Råte og skadedyr kr 705 - pr år.

- Alarm fra Sector alarm kr 389,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett: Viken fiber/Altibox kr 1339,- pr mnd. 500/500 linje.
 - Det kommer en telenorboks like ved veien.

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

Vannavgift
Kr 5 251,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 746 569,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 986 277,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 6269009

TV/Internett/Bredbånd
Viken fiber / Altibox leverer TV/Internett/bredbånd

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 647 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, stor solrik terrasse, gruset gårdsplass og gjerde rundt deler av eiendommen.
Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.
Liten del av omkringliggende terreng mot vei faller mot boligen.

Adkomst
Direkte fra Verningenveien. Det blir skiltet til felles visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Verningenveien 8 ligger i et etablert boligområdet i Larvik. Eiendommen ligger med nærhet til fine muligheter for friluftsaktiviteter og turer. Kort vei til butikker og servicefunksjoner på Elveveien. Like i nærheten ligger Timbo (akebakke) og Sporty anlegget (fotballbane, klubbhus og kiosk). Rolig og stille nabolag med mange barnefamilier med barn i alle aldre. Trygt nabolag hvor alle hilser og barn oppsøker hverandre for lek. Kort vei til E-18 hvor det er ca. 1t og 25min til Oslo og ca. 20 min til Sandefjord Lufthavn Torp.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av eneboliger/rekkehus/tomannsboliger, som gir et rolig og familievennlig bomiljø. bebyggelsen er preget av godt vedlikeholdte hager og fellesområder, som bidrar til områdets attraktive og hyggelige atmosfære.

Offentlig kommunikasjon
Det er gode bussmuligheter med flere bussholdeplasser like i nærheten. Buss hver halvtime inn til Larvik og Sandefjord. Rask tilgang til E18.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehage er Rødbøl barnehage og Stensby Lillefot familiebarnehage.
Nærmeste skole er Hedrum barneskole og Kongshaug kristne grunnskole (privat).
Hedrum barneskole (1-7 kl.) 1.9 km
Kongshaugen Kristne grunnskole 2 km
Tjodalyng skole (1-10 kl.) 5.5 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 5.1 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10) 8.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole
Sandefjord videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligen, etter revet pga. brannskader og oppføring av ny bolig, datert 26.02.2016.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av garasje datert 30.05.2023.
Det er en pågående søknadsprosess om utestue/pergola og levegg. Det er søkt om utestue/pergola og levegg i september 2025. Saken er i påvente etter beskjed om revidert søknad. Utestue/pergola og levegger er med dette p.t. ikke godkjent hos kommunen.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via fylkesvei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.07.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer Delareal 677 m2
KPHensynsonenavnH310_Lav
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 1 647 m2
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 6 m2
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 1 640 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.07.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer Delareal 1 647 m2
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 6 m2
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 1 640 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 677 m2
KPHensynsonenavnH310_Lav
KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 195.01
Navn Verningen Nordre
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.05.1971
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3154/195.01_Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 1 647 m2
Formål Boliger
Delareal 245 m2
Formål Høyspenningsanlegg

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.
Det bygges boliger på nabotomten i dag.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er 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:

3909/2034/178:
21.11.2025 - Dokumentnr: 1428325 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.11.1998 - Dokumentnr: 7403 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2034 Bnr:11

20.04.2001 - Dokumentnr: 2543 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 177117 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2034 Bnr:178

01.01.2020 - Dokumentnr: 1563263 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2034 Bnr:178

01.01.2024 - Dokumentnr: 330803 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2034 Bnr:178

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:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Fotopakke - drone og kveldsfoto kr. 7 313,-
Tilstandsrapport ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 413,- 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.
Selgers egenerklæring
Boligsalgsrapport
Grunnkart
Kommunal info
Nabolagsprofil

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. november 2025

Ansvarlig megler
Sondre Henriksen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92846438

Megler
Mathias Sørensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40631942

Megler 2
Sondre Henriksen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92846438

Meglerforetaket
Nordvik Larvik
Kongegata 26
3256 LARVIK
Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
Org. nr.: 823 761 902

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).

Verningenveien 8

Nabolaget Verningen - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Hedrum barneskole (1-7 kl.) 161 elever, 10 klasser	21 min 1.9 km
Kongshaugen Kristne grunnskole... 114 elever, 9 klasser	21 min 2 km
Tjodalyng skole (1-10 kl.) 482 elever, 29 klasser	7 min 5.5 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	9 min 5.1 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10... 231 elever, 18 klasser	11 min 8.9 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	11 min 7.2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	13 min 9.9 km

Offentlig transport

Rahellinga Linje 03	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	11 min 8.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min

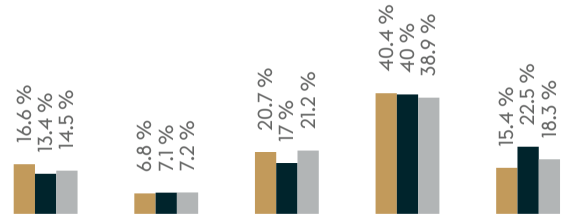
Barnehager

Rødbøl barnehage (0-5 år) 60 barn	21 min 2 km
Trollsteinen barnehage (0-5 år... 88 barn	8 min 4.4 km
Furustad barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 6.1 km

Dagligvare

Coop Extra Tjølling	7 min
Meny Nanset	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verningen	1 660	685
Larvik kommune	47 777	22 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sportybanen Fotball	4 min
Verningen Balløkke	5 min
SKY Fitness Tjølling	7 min
EVO Larvik	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Verningenveien 8, 3270 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 2034, bnr. 178

Sum areal alle bygg: BRA: 379 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 26.11.2025 **Rapportdato:** 28.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20641-1722 **Referansenummer:** FM1581

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne 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 din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. 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.

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Praktisk enebolig oppført i 2016. Boligen ligger på Verningen mellom Larvik og Sandefjord. Boligen ligger i et område med småhusbebyggelse.
På eiendommen er det i tilegg til boligen en frittliggende garasje med tre garasjeplasser og et eldre uthus.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:
2025 Bygget pergola.
2023 Bygget terrasser og uteplasser.
2022 Planert tomt.
2021 Bygget garasje.

Alle boligens bygningsde er fra byggeår og har god restlevetid.

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved boligen.
Boligen bærer preg av forsiktig bruk.

Det kan konkluderes med at boligen fremstår i god stand.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.
Kledningen er luftet med 23mm i bakkant av kledningen. Luftingen er utført etter byggetidens standard.

Boligen har saltak av prefabrikerte takstoler.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Lofte har tilkomst fra luke i tak på soverom.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Boligen har malt isolert ytterdør.

I boligen er det to stk heve skyve terrassedører i malt tre.

Rundt boligen er det 160 m2 terrasser og plattinger.
På terrassen er det en pergola og levegger mot nabo.

Rundt eiendommen er det et malt plankegjerde

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av parkett på gulv og malt MDF panel på vegger og i tak.

Boligen har betonggulv mot grunn.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

I boligen er det en isolert stålpipe. Til pipen er det i stue en lukket peisovn.

I boligen er det en malt tretrapp med eiketrinn.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med tilkomst fra hall.
I rommet er det stål vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og malt MDF panel på vegger og i tak.

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra hall.
I rommet er detl vaskeservant i innredning, lukket dusjkabinett og gulvmontert wc.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Bad 2. etg.
Bad/wc med tilkomst fra loftsstue.
I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, lukket dusjkabinett og gulvmontert wc.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt MDF panel i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vann og avløpsrør i plast.

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

I boligen er det en 300L VV bereder.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektriske varmekabler.
Varmepumpe.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drenssytemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.

Boligen er fundamentert med støpt plate.

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

Liten del av omkringliggende terreng mot vei faller mot boligen.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.

Vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

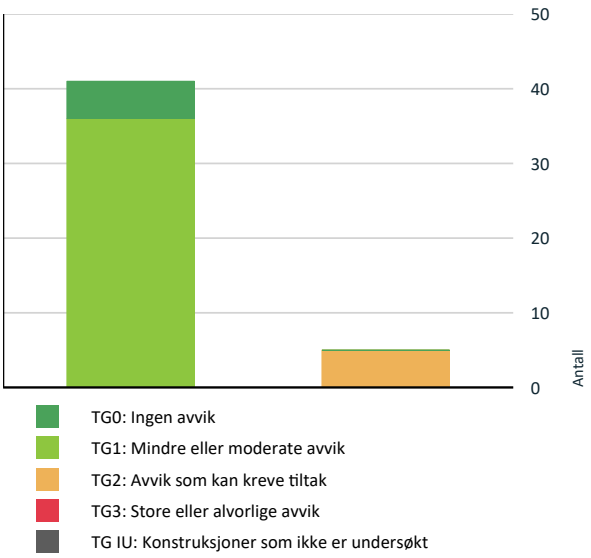
Enebolig

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

I notet om bygningsopplysninger skriver kommunen :
Det er søkt om utestue og levegg i september 2025.
Tiltakshaver vil omarbeide planene og
sende inn revidert søknad til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2016

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Oppføring av bolig	Oppføring av bolig.
2023	Garasje	Oppføring av garasje
1965	Tilbygg til uthus	Tilbygg til uthus

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

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.

TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.
Kledningen er luftet med 23mm i bakkant av kledningen. Luftingen er utført etter byggetidens standard.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av prefabrikerte takstoler.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Lofte har tilkomst fra luke i tak på soverom.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

TG 1 Dører

Boligen har malt isolert ytterdør.

TG 1 Terrassedører.

I boligen er det to stk heve skyve terrassedører i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rundt boligen er det 160 m2 terrasser og plattinger.
På terrassen er det en pergola og levegger mot nabo.

Pergolaen er bygget i 2025.



Terrasser/platting

TG 2 Andre utvendige forhold

Rundt eiendommen er det et malt plankegjerde

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjerde har malingsflass og grønske. Råte kan forekomme uten at det ble oppdaget på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjerde trenger vedlikehold, event noe utskiftninger.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av parkett på gulv og malt MDF panel på vegger og i tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunn.

TG 1 Gulv 2. etg.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

TG 2 Radon

Det er ikke kjent om boligen er bygget med radonsperre.
Det var krav til radonsperre på byggetidspunktet. Det kan derfor antas at det er radonsperre i grunn.
Det foreligger ikke dikumentasjon på radonsperre.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG:2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for beboere.

TG 1 Pipe og ildsted

I boligen er det en isolert stålpipe. Til pipen er det i stue en lukket peisovn.



Lukket peisovn i stue.

TG 1 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp med eiketrinn

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med tilkomst fra hall.
I rommet er det stål vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og malt MDF panel på vegger og i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malt MDF panel på vegger og i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm på 2m.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedgulv har noe mindre fall til sluk en byggetidens krav som var 1:100.
Det er kun 15mm høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og overkant sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran



Sluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

I rommet er det stål vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra hall.
I rommet er detl vaskeservant i innredning, lukket dusjkabinett og gulvmontert wc.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt MDF panel i tak.



Bad 1. etg

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og malt MDF panel i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran.

Grunnet annen innredning i rommet kunne ikke dusjkabinettet flyttes tilstrekkelig til at det kunne foretas en fullstendig inspeksjon av sluk.



Sluk under dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra loftsstue.
I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, lukket dusjkabinett og gulvmontert wc.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt MDF panel i tak.



Bad 2. etg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.



Vindu i våtsone

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Flatt gulv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Byggeforskriften på byggetidspunktet krevde at det skulle være fall på Hovedgulv me 1:100 mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran





Sluk i dusjsone

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredning er fra byggeår og har normal forventet bruksslitasje.



Kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør i plast.



Hovedstoppekran

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2019

TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 300L VV bereder.



300L 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektriske varmekabler.
Varmepumpe.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er skiftet downligts i stue (tv-sonen) i 1. etg. i 2025. Byttet 1-til-1.
Det er byttet dimmere/lysbrytere 1-til-1 i 2023.

Siste el. kontroll ble utført i 2019.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

3 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. Tilstandsgraden 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

Tilstandsrapport



Sikringsskap

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannslukningsapparat



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Nedgravde drenssytemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.
Dreneringen er fra byggeår og har god restlevetid.
Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt plate.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.
Liten del av omkringliggende terreng mot vei faller mot boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.
Vann og avløpsledninger er fra byggeår.

TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Bygninger på eiendommen

Uthus.



Anvendelse
Uthus

Byggeår
2023

Kommentar

Standard
Uthuset fremstår i dårlig stand

Vedlikehold
Uthuset har etterslep av vedlikehold og utskiftninger

Beskrivelse
På eiendommen er det et frittliggende uthus.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse
Garasje.

Byggeår
2019

Kommentar

Standard
Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
På eiendommen er det i tilegg til boligen en 63 m2 frittliggende garasje.
Det er tre garasjeplasser i garasjen.

Garasje oppført på støpt plate og reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Garasjen har tak av sperrkonstruksjoner med betongstein som taktekking. Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Garasjen har tilkomst via leddporter med motor og sidedør.
Garasjen er innvendig kledd med plater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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.



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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	131			131	
2. Etasje	98			98	
SUM	**229**				
SUM BRA	**229**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, hall, garderobe, vaskerom, bad, teknisk rom, soverom, matbod		
2. Etasje	Loftstue, bad, fire soverom		

Kommentar

Boligen har en praktisk planløsning over to plan med tilkomst i 1. etg.

Romfordeling.

1. etg.
Stue/kjøkken 73 m2
Matbod 3 m2
Soverom 9,5 m2
Hall 20 m2
Bad 4,3 m2
Vaskerom 8,9 m2
Garderobe 4 m2
Teknisk rom 3,4 m2

2. etg.
Loftsstue 33 m2
Bad 12 m2
Soverom 16 m2
Soverom 10 m2
Soverom 15 m2
Soverom 12,4 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I notet om bygningsopplysninger skriver kommunen :
Det er søkt om utestue og levegg i september 2025. Tiltakshaver vil omarbeide planene og sende inn revidert søknad til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		87		87	
SUM		**87**			
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Boder.	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		63		63	
SUM		**63**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Tre garasjeplasser.	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	123	106
Uthus.	0	87
Garasje	0	63

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Ellen Sofie Wiken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2034	178		0	1647.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Verningenveien 8

Hjemmelshaver
Wiken Ellen Sofie, Heflo Tobias Halmrast

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Verningenveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FM1581

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wiken, Ellen Sofie	9578-5999-4-1307938	2025-11-28 14:04:36
Heflo, Tobias Halmrast	9578-5999-4-2386079	2025-11-28 14:03:08

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
28. nov. 2025

Oppdragsnummer
17-0085/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Verningenveien 8, 3270 LARVIK

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Ellen Sofie Wiken, Tobias Halmrast Heflo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juni 2019

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: 6269009
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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: Igland garasje monterte garasje, høst 2019 Sommerfelt elektro har montert varmepumpe, august 2019 Bygget terrasse som egeninnsats/ufaglært 2020-2025 Bygget frittstående levegger utendørs som egeninnsats/ufaglært 2025

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

Arbeid som er utført: Tidligere eier koblet på dreneringen

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: Moer installasjon as: Byttet downlights på kjøkken og trapp samt byttet inntaksskap på garanti fra bygget var nytt. Garantiarbeider ble utført i 2019. Egeninnsats (fagmann) 2019-2025: Byttet spotter i stue (tv-del) Byttet spotter på bad 2. etg. Byttet dimmere til smart dimmere. Lagt opp strøm i garasje (lys, stikkontakter og elbil lader)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 1. årsbefaring av Moer installasjon i 2018 DLE hadde kontroll høsten 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats da eier er fagmann og kan utføre arbeid på egen bolig.

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Skifte av filter i ventilasjons 3 ganger i året (service)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opparbeidet tomt og sådd gress. Satt opp kantsteiner mellom gressplen og gårdsplass. Satt opp kantsteiner mellom gressplen og inngangsparti. Montert innredning på vaskerom Montert skaper i garderoberom Montert garderobe i hovedsoverom og ett barne rom. Terrassedører justert av Norgesvindu via forsikring, da dørene ikke var tette.

---

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

Eventuell kommentar: Noen av sugekopp på nakkestøttene i badekaret har knekt av. De ligger fortsatt fint på plass.

---

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?

Ja

Beskriv: Lekkasje fra terrassedører, utbedret av leverandør via forsikringsselskap. Det hender at vi må prøve ett par ganger å lukke døren på kjøkkenet for å få den i sporet sitt når den skal låses.

---

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

Ja

Beskriv: Downlights "blinket" byttet på garanti av Moer Installasjon Rust på inntaksskap byttet på garanti av Moer installasjon

---

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

Ja

Beskriv: 2-7mm skjevhet i gulv stue og soverom nord 2. etg. 2-7mm skjevhet i gulv spisestue 1. etg. Info fra takst ved salg av boligen i 2019

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Sentralstøvsuger lyser rødt på håndtak, selv med ny pose og filter, og nye batterier i håndtak. Fungerer som den skal.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Takstrapport skal utarbeides i forbindelse med salg av boligen

---

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? Salgsoppgave fra salg av boligen i 2019

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er en pågående byggesak for levegg utendørs.

---

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

Eventuell kommentar: Det bygges boliger på nabotomten i dag.

---

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?

Nei

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: 17-0085/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Heflo, Tobias Halmrast	**2025-11-28**	**Wiken, Ellen Sofie**	**2025-11-28**

Identifikasjon

bankID Heflo, Tobias Halmrast

Identifikasjon

bankID Wiken, Ellen Sofie

Signicat

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

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes
https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630

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

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

Utskriftsdato: 18.11.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2034	**Bruksnr.**	178	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	507128895	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300478254	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Verningenveien 8, 3270 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
4	1	0	1	0	1

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1. etg.	Peisovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
01.02.2024	Tilsyn	07.06.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 507128895

BruksenhetId	202667295	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162986104	**Bruksenhetsnummer**	H0101

Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202667295.

BruksenhetId	6283759961	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300760967	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6283759961.

BruksenhetId	6283752997	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300760965	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6283752997.

BruksenhetId	202667339	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	162986090	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202667339.

BruksenhetId	202667338	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	162986082	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202667338.

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: 18.11.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2034	**Bruksnr.**	178	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Verningenveien 8, 3270 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	8 048,64 kr
Feiing	417,42 kr
Renovasjon	4 806,36 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	**18 762,42 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	2732.40	1/1	0 %	2 732,40 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2519.65	1/1	0 %	2 519,65 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3307.40	1/1	0 %	3 307,40 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	4986.40	1/1	0 %	4 986,40 kr
Renovasjon std.ekstra 240l	25%	1 stk	5435.00	1/1	0 %	5 435,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	386.00	1/1	0 %	386,00 kr
					Sum	**19 366,85 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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: 19.11.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2034	**Bruksnr.**	178	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Verningenveien 8, 3270 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig (riving og gjenoppføring etter brann) Ferdigattest 2016	2016	240 m^2	1	☒
Garasje/uthus/anneks ferdigattest 2023	2023	63 m^2		☒
Garasje/uthus/anneks (ufullstendig areal da det kun er tegning på et mindre tilbygg fra 1965	ikke oppgitt	19 m^2		☐
Tilbygg	godkjent 1965	19 m^2		☒
Kommentarer	Det er søkt om utestue og levegg i september 2025. Tiltakshaver vil omarbeide planene og sende inn revidert søknad. (tegninger mottatt 2025 er derfor ikke aktuelle)			

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Magne Sundby Telefon: 33 17 18 27	SØK	16/17505	GBR - 2034/178	26.02.2016

Larvik kommune

Idehus Østfoldbygg AS
Vandugbakken 5
1850 MYSEN

Saksnummer	Utvalg/komite
200/16	Planutvalget delegerte saker

Møtedato: 26.02.2016

Vedtak - ferdigattest - Rive brannskadet bolig, oppføring av ny - Verningenveien 8 - Gbnr 2034/178

Tiltakshaver	Stian M Pindsle	Verningenveien 8	3270	LARVIK
Søker	Idehus Østfoldbygg AS	Vandugbakken 5	1850	MYSEN

Ferdigattest er gitt for:			
Saksnr: 2014006793			
Eiendom/byggested: Verningenveien 8			
Bygningsnummer: 300478254			
Gnr: 2034	Bnr: 178	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak iht. delegert myndighet	Vedtak: 29.12.14 endret : 18.05.15		Delegert sak. 1534/14 og 608/15
Spesifikasjon			
Brukstillatelse omfatter: Hele tiltaket			
Merknader: Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

Klage
Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Magne Sundby
saksbehandler/jurist

Vedlegg:

Kopi til:
Stian M Pindsle Verningenveien 8 3270 LARVIK

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 30.05.2023
Planutvalget saksnr: 851/23

Vår ref.: 23/77528

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Tobias Halmrast Heflo Verningenveien 8 3270 LARVIK

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr:**	**Bruksnr:**	**Festenr:**	**Seksjonsnr:**
Verningenveien 8, 3270 Larvik	2034	178		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art.**
300760965	Oppføring av garasje

Dato for søknad om ferdigattest:	30.05.2023

Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak i arkivsak 19/7505

Vedtaksdato:	**Delegert saksnummer:**
26.08.2019	1082/19 (vår ref.: 19/114428)

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.

Informasjon om klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Sted:	**Dato:**	**Underskrift:**
Larvik	30.05.2023	Hilde Wang Sveva

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg: E-1



igland GARASJEN		Tiltakshaver: Tobias Heflo			
		Kundenr: 855517			Konstruktør: meb
BYA= 66.6	BRA= 63.4	Ordrenr/tilbudsnr: 149708		Takvinkel: 22°	Dato: 06.08.2019
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:100	Modell: FJÆRE		Tegningsnr: 14971512

Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremfares.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjen.no

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IKKE UTFØRES AV ARBEIDSGRUPPEN AS

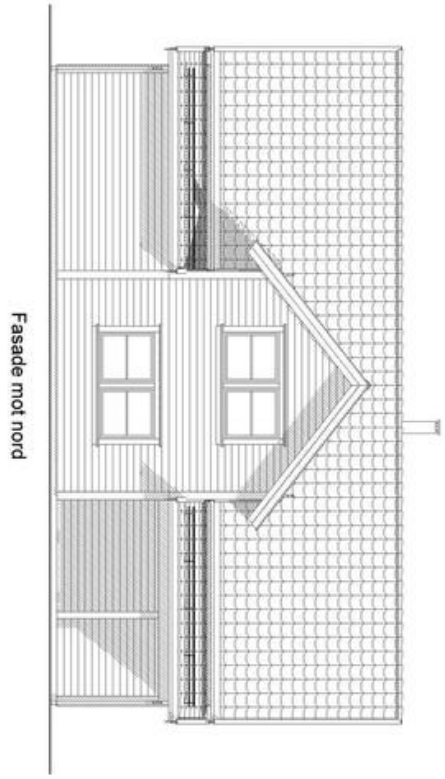
IdeHUS	Planer og snitt	Vermingenveien 8, 3270 Larvik	DATO 20.04.2015	MÅL 1 : 100	Larvik
			GODKJ.	TEGN. NR. 501	KOMMUNE:
Høgskolen variant		Stian Pindsle	TEGN LO	PROSJ.NR. KKV05	G.NR. 2034	B.NR. 178/0

DATA DESIGN SYSTEM

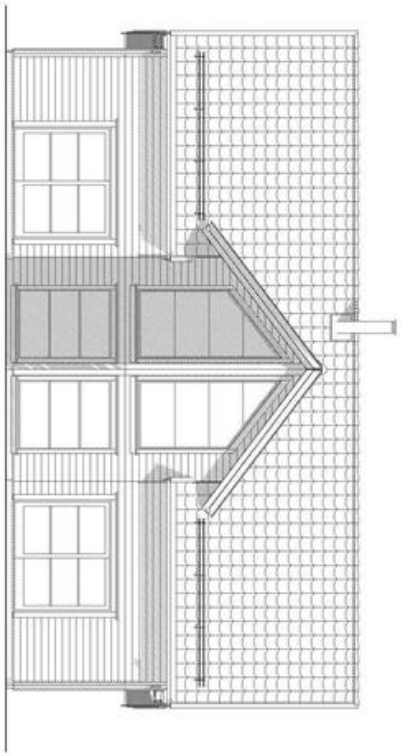
REV	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
AA		Div. endringer	LO	22.04.2015
BB		Div. endringer	LO	23.04.2015

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Arealpl.overbygd/ Uoppdekket	Sum BRA
1. etg. plan	131.4	6.8	138.2
2. etg. plan	97.4	0.0	97.4
SUM :	228.8	6.8	235.6
BYA :	149.8	0.0	149.8

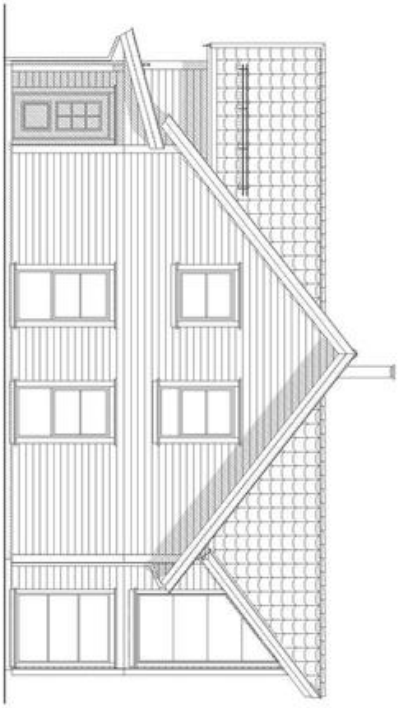
-Arealer oppsatt i tabell er i hht NS 3940.
-Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvarealer.
-Interiør, ekstrior og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt/tilbud.
-Viser til kjøkkenleverandørs egne tegninger for kjøkkenløsning.



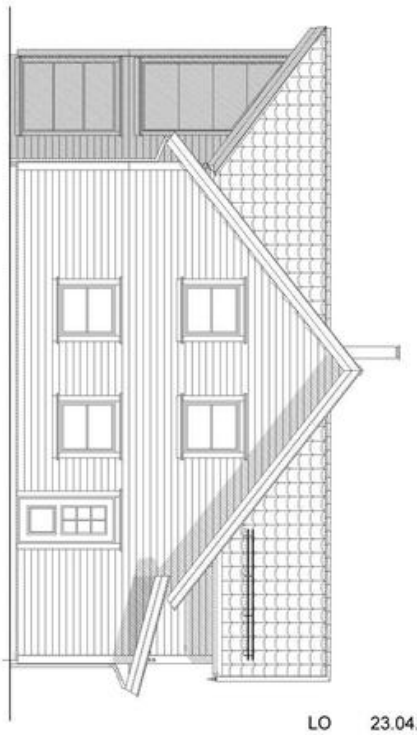
Fasade mot nord



Fasade mot sør



Fasade mot vest



Fasade mot øst

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
BB		Div. endringer	LO	23.04.2015
AA		Div. endringer	LO	22.04.2015

DATA DESIGN SYSTEM

Høgstolen variant

Stian Pindsle

TEGN.	PROSJ.NR.	G.NR.	B.NR.
LO	KKV05	2034	178/0

GODKJ.

TEGN. NR.	KOMMUNE:
502	Larvik

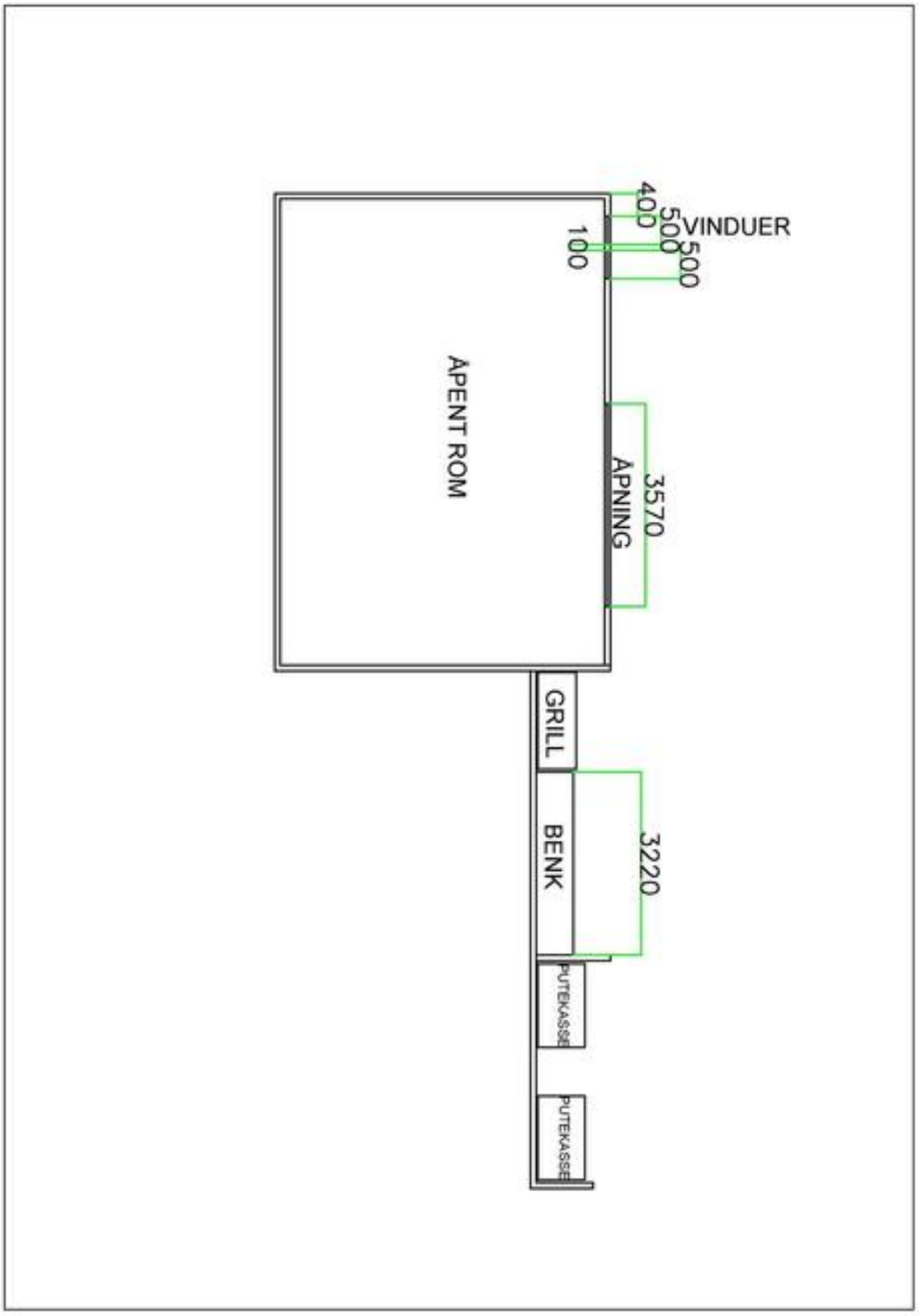
IdeHUS

Fasader

Verningenveien 8, 3270 Larvik

DATO	MÅL
20.04.2015	1 : 100

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

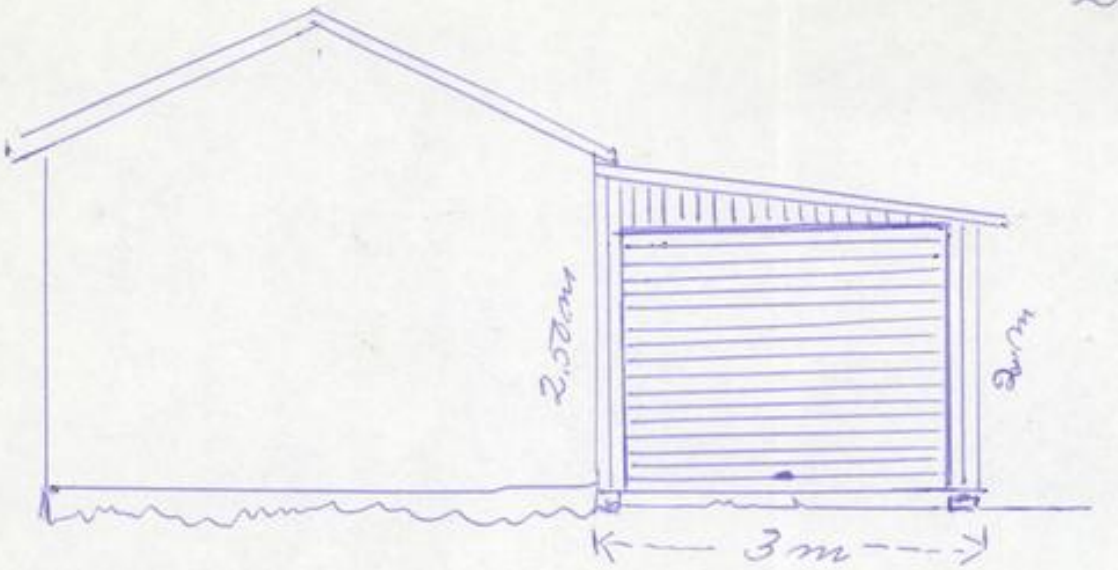

VINDUER
400
500
500
100
ÅPENT ROM
ÅPNING
3570
GRILL
BENK
3220
PUTEKASSE
PUTEKASSE

E. SANDMOE.

Garasje

gnr. 34, bn.nr. 11.

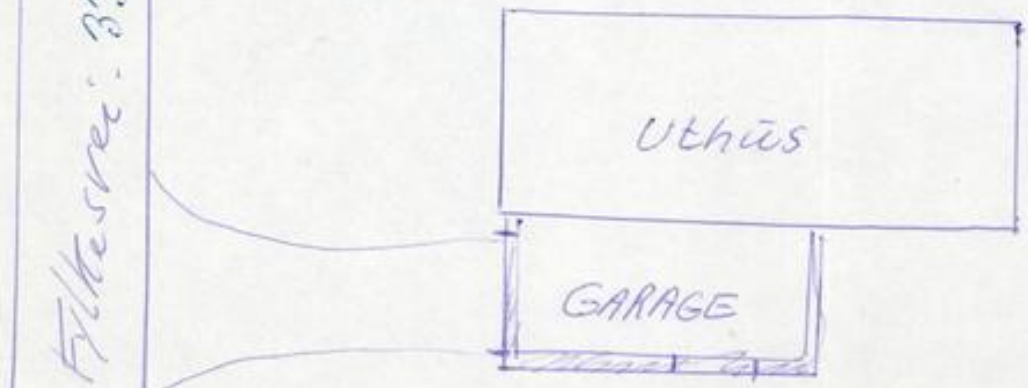
Hedrum



Lengde 7cm

Hedrum bygn.råd
Sak nr. 35 / 65

Målestokk: 330



Utskriftsdato: 18.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2034/178//



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	1 647,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6550526,1	**Øst**	562885,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6550512,592	562887,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,30	
2	6550515,44	562865,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,04	
3	6550523,77	562867,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,74	
4	6550527,54	562869,06	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	3,96	
5	6550553,8	562871,87	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	26,41	
6	6550553,63	562873,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,27	
7	6550552,66	562880,66	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	7,59	
8	6550547,24	562909,84	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	29,68	
9	6550544,93	562911,73	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	2,98	
10	6550542,57	562913,22	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	2,79	
11	6550540,44	562913,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,23	
12	6550538,48	562914,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,00	
13	6550536,56	562914,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,93	
14	6550534,44	562914,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,12	
15	6550532,38	562914,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,08	
16	6550529,63	562913,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,84	
17	6550509,84	562908,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,51	

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 18.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2034	**Bruksnr.**	178	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Verningenveien 8, 3270 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

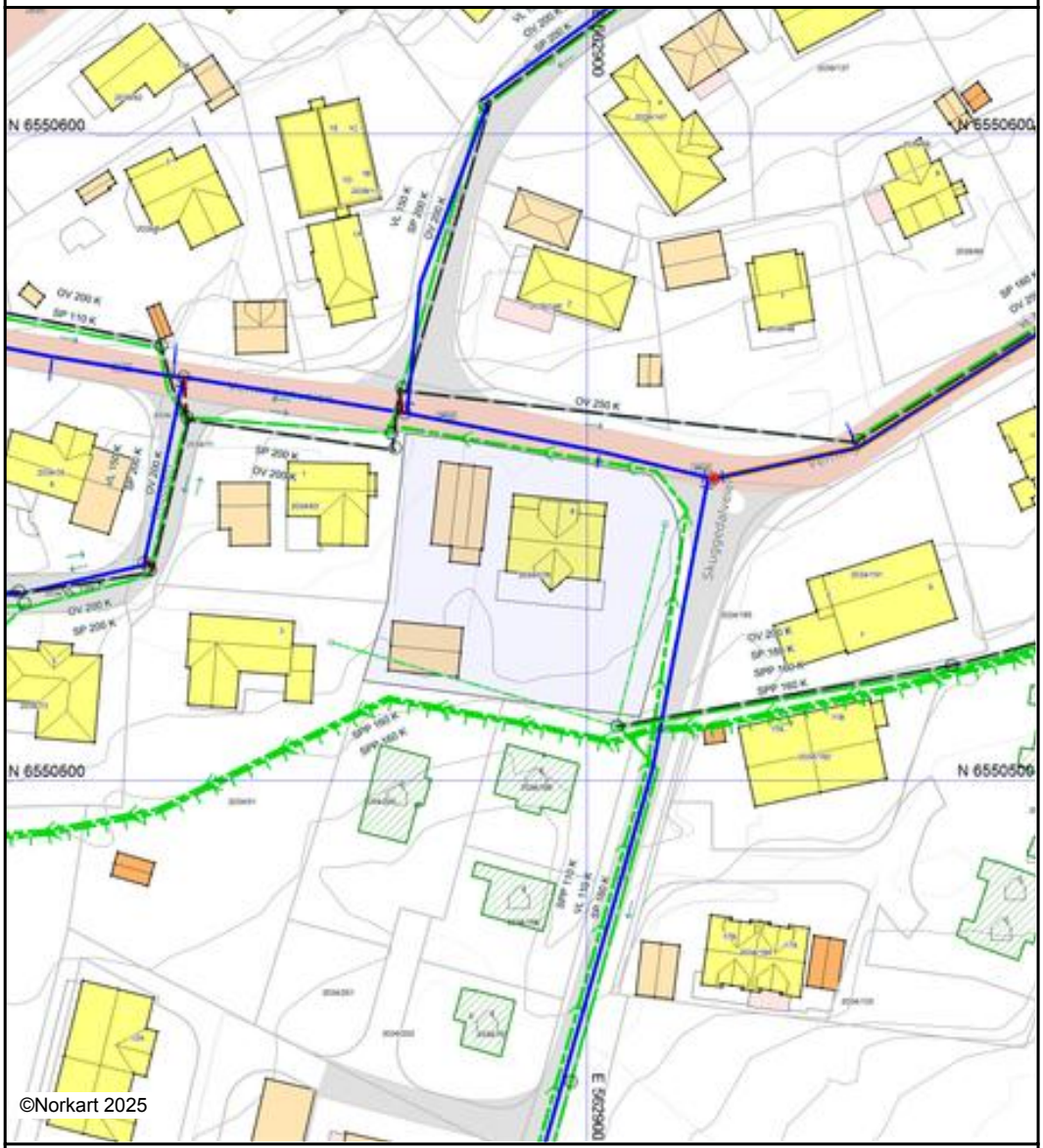
Eiendom: 2034/178
Adresse: Verningenveien 8
Dato: 18.11.2025
Målestokk: 1:1000

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.

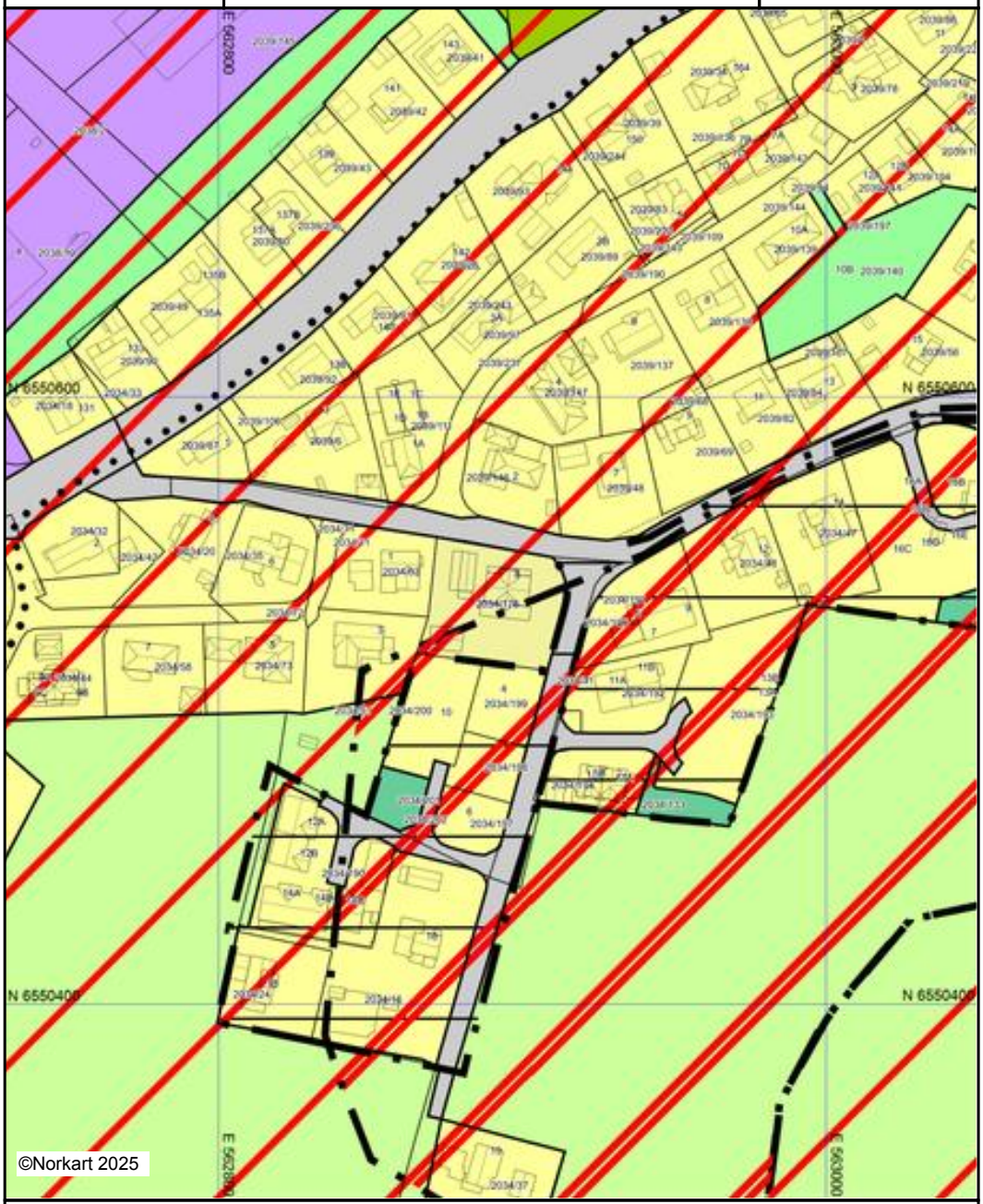
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2034/178
Adresse: Verningenveien 8
Dato: 18.11.2025
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: 2034/178
Adresse: Verningenveien 8
Dato: 18.11.2025
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: 2034/178
Adresse: Verningenveien 8
Dato: 18.11.2025
Målestokk: 1:1000

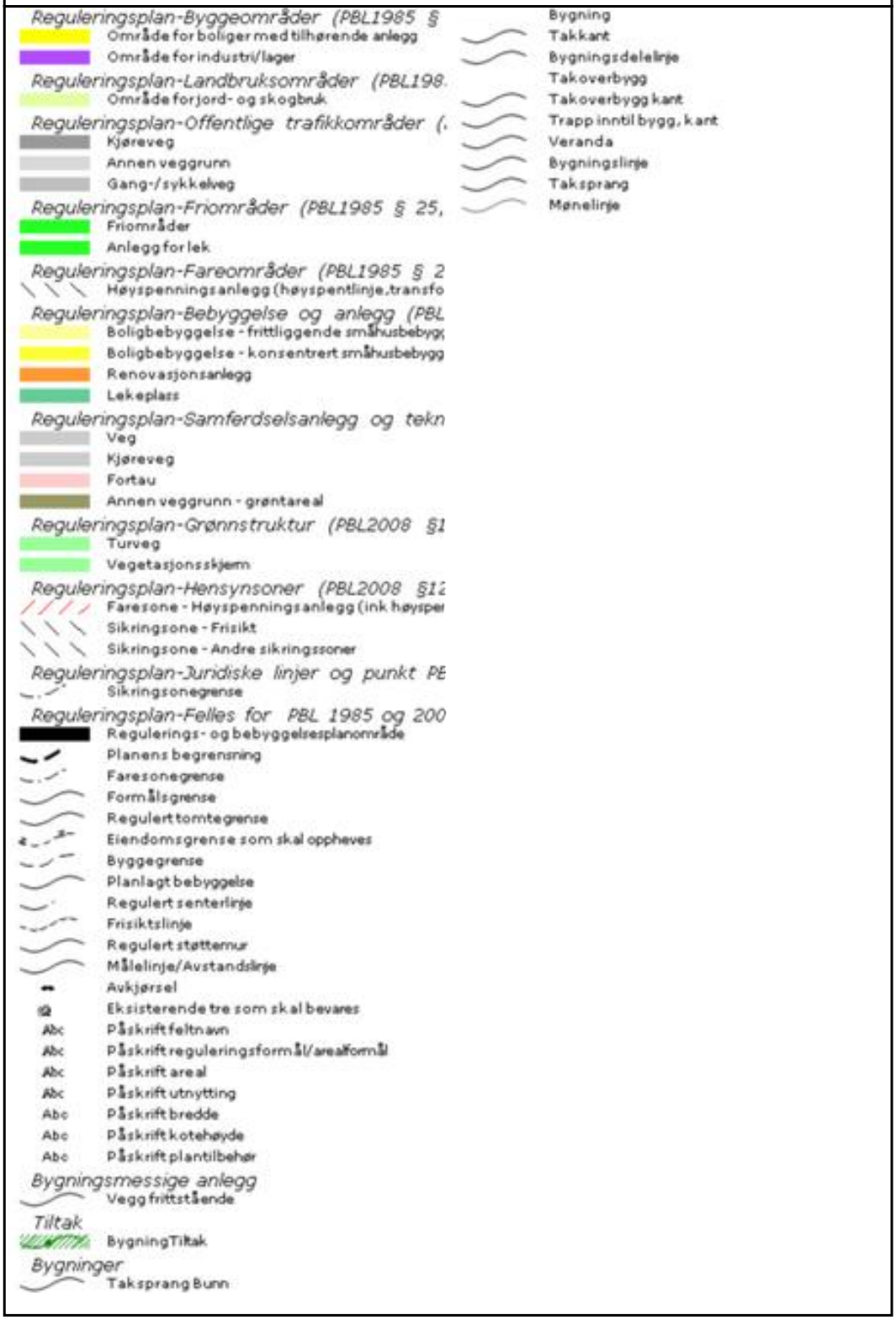
N

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



Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Statsforvalteren har nå opphevet båndleggingssonen for nytt dobbeltspor gjennom Larvik kommune. Dette er gjort fordi staten ikke har prioritert midler til videre planlegging eller bygging gjennom Larvik i gjeldende Nasjonal transportplan for 2025-2036, som ble vedtatt i Stortinget i juni.

Båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710_1, H710_2 og H710_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710_1 og H710_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

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

Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

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

Utskriftsdato: 18.11.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2034	**Bruksnr.**	178	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Verningenveien 8, 3270 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 677 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Lav **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 647 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

	Delareal 1 640 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 647 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 640 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 677 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Lav **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	195.01
Navn	Verningen Nordre
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3154/195.01_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 647 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 245 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

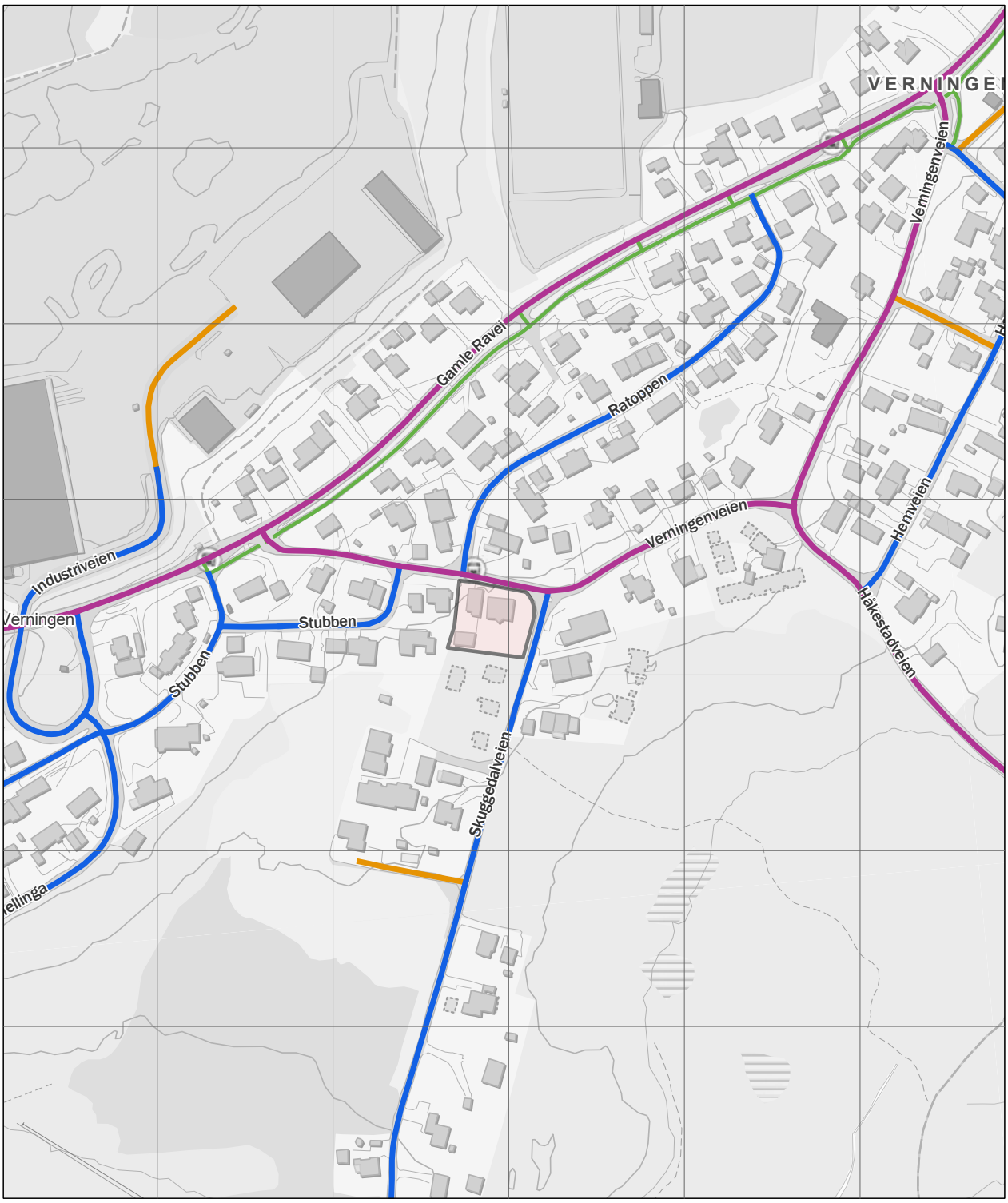
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2034/178/0/0
Adresse: Verningenveien 8, 3270 LARVIK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18/11/2025



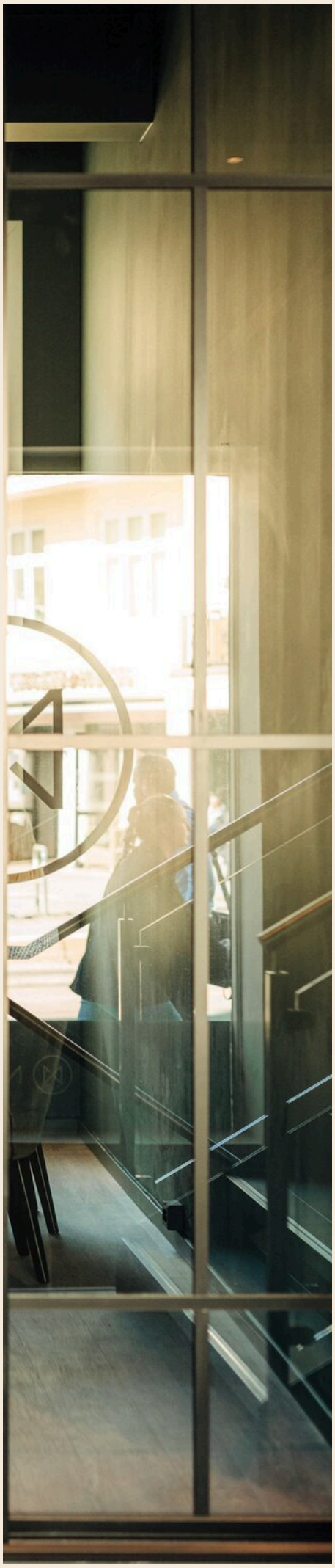
Velkommen til

Nordvik Larvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Larvik, Stavern, Helgeroa, Nevlunghavn, Kvelde, Svarstad og Sandefjord godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



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

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

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

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

Oppdragsnr: 17-0085/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Verningenveien 8 3270 LARVIK
Matrikkel: Gnr 2034, bnr 178 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

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

Eiendomsmeglerfullmektig
Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
mathias.sorensen@nordvikbolig.no
406 31 942