

Kverken 21



Velkommen til

Kverken 21



Salgsoppgaven produsert 21. oktober 2025

Larvik

Pent rekkehus, betydelig oppgradert i nyere tid. Solrike uteplasser.
Parkering på gårdsplass, samt garasjeplass.

Prisantydning	2 790 000,-
Omkostninger	71 130,-
Totalpris	2 861 130,-
BRA-i	103 kvm
Totalt BRA	120 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1986
Ansvarlig megler	Sondre Henriksen
Telefon	928 46 438
E-post	s.henriksen@nordvikbolig.no


19







Kort fortalt

- Velkommen til Kverken 21!
- Et pent rekkehus, betydelig oppgradert de siste årene både utvendig og innvendig.
- Boligen holder en lys og pen standard med moderne fargevalg hvor de fleste overflater, samt bad og kjøkken er oppusset.
- Boligen ligger sentralt til med kort vei til servicefunksjoner ved Elveveien, nærhet til sentrum og Bøkeskogen, samt kort vei til E-18.

- Kort fortalt:
- Pent rekkehus, betydelig oppgradert de siste år.
- Solrike uteplasser mot øst og vest
- Fin parkering på gårdsplass med el-billader.
- Garasjeplass i rekke
- Sentral beliggenhet, samt kort vei til E18
- Ingen boplikt

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	103 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	120 kvm
TBA:	27 kvm

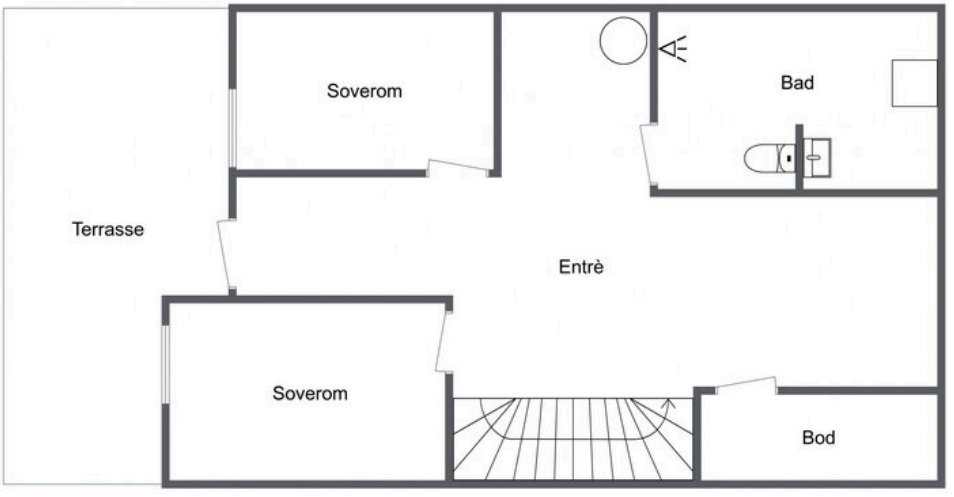
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 27 kvm.

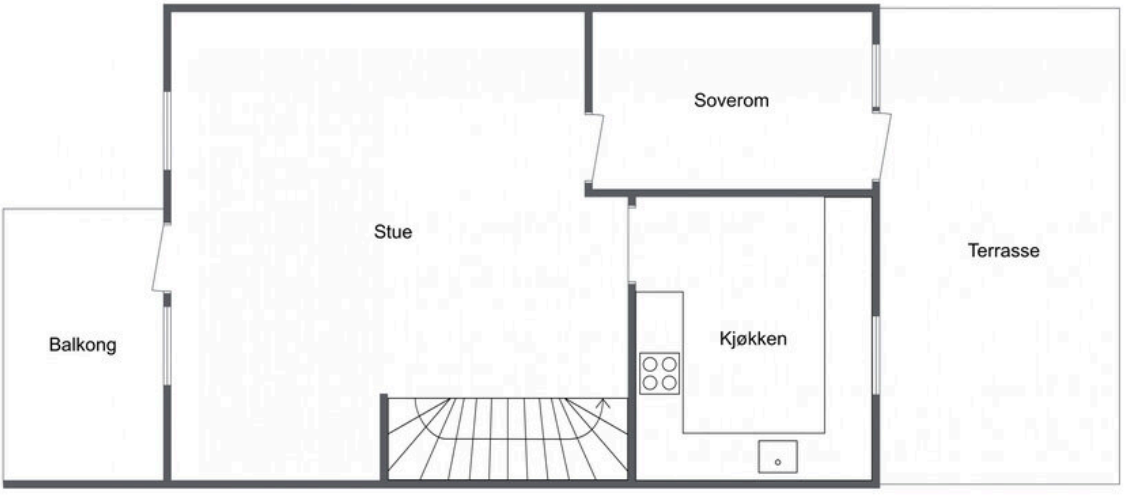
Garasje i rekke
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

1. Etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

2. Etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

























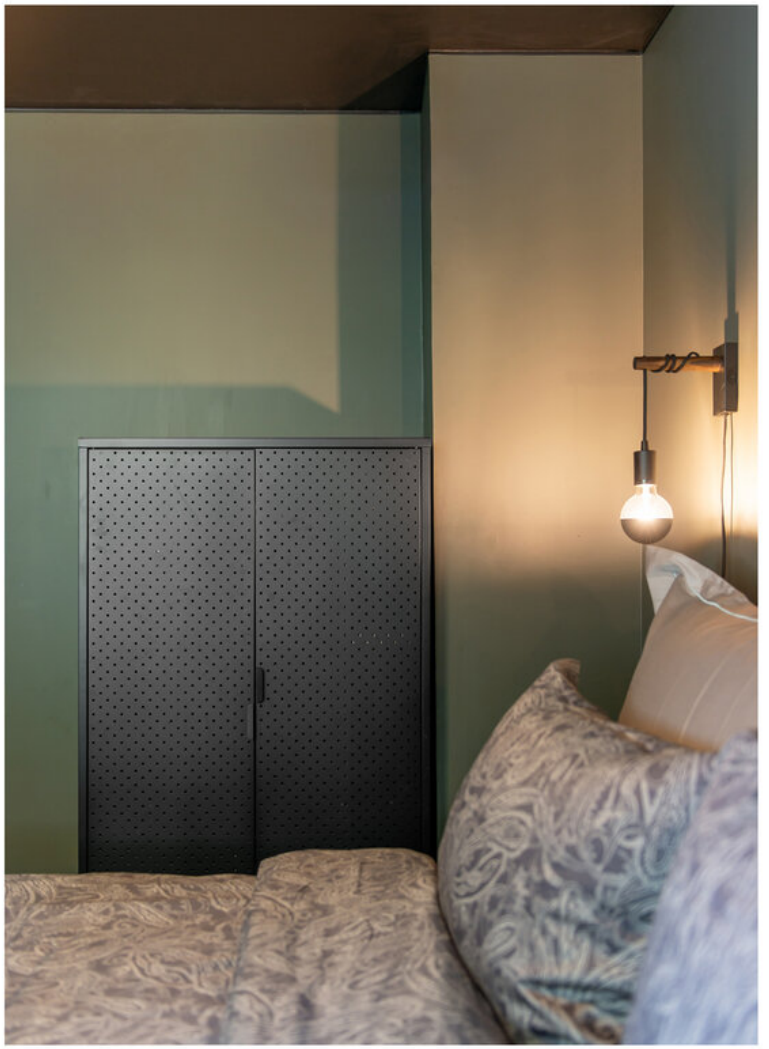





gorenje

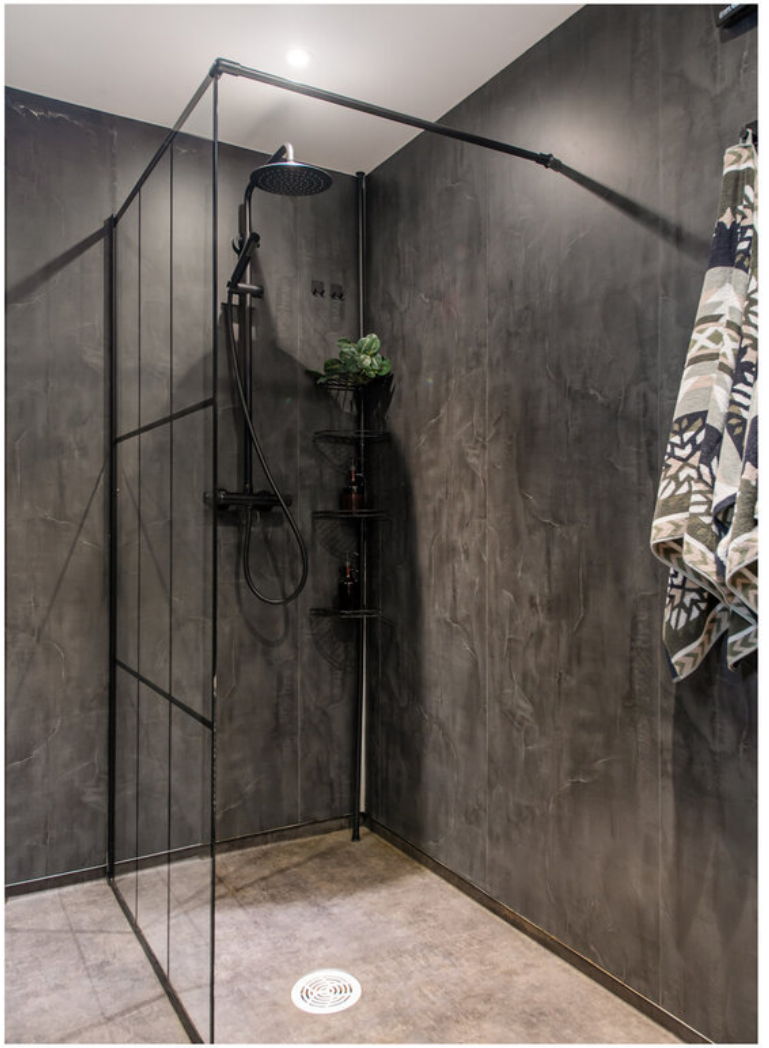













Hisense













Informasjon

Kverken 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0070/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kverken 21, 3271 LARVIK
Gnr 2008, bnr 411 (ideell andel 1/1) / Gnr 2008, bnr 255 (ideell andel 1/32) i Larvik kommune

Selger
Maiken Mikkelsen Homble

Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
69 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
71 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
90 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 861 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 880 330,- (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
1986

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 27 kvm.

Garasje i rekke
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Solforhold

Gode solforhold med uteplasser mot øst og vest.

Innhold

Romfordeling
1. etg:
Stue 27,3
Trapperom 4,3 m2
Kjøkken 8,5 m2
Soverom 10,3 m2

Underetasje.
Gang 23 m2
Bad 11 m2
Soverom 6,3 m2
Soverom 6,6 m2
Bod 5 m2

Til boligen er det en 17 m2 garasje i felles garasjeanlegg.

Standard

Praktisk to-manns bolig beliggende på Kverken. Boligen er oppført i 1986. Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg.
Til boligen er det er det garasje i felles garasjeanlegg.

Innvendig:
Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.
Alle overflater er skiftet eller malt i 2023-2024.
Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.
Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det montert en lukket vedovn.
Deler av boligens underetasje er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledde.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyede fuktverdier i lukket konstruksjon under bakkenivå.
I boligen er det en malt tretrapp.
Boligens innvendige dører er av type slette malte dører.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som.

2025 Skiftet gulv i kjellerstue.
2025 Pusset opp trapp.
2025 Montert el. bil lader.
2025 Gravd ut gårdsplass.
2025 Bygget støttemur og terrassedekke. Arbeidene er utført av eier som er fagmann.

2024 Skiftet veggplater i de fleste rom
2024 Malt alle innvendige overflater i boligen.
2024 Skiftet de fleste gulv i boligen. Ikke soverom 1. etg.
2023 Nytt sikringsskap.
2023 Oppgradert det elektriske anlegget.
2023 Skiftet kjøkkeninnredning.
2023 Renovert bad. Arbeidene er utført med egeninnsats og av fagfolk.
2023 Skiftet vannrør på bad.
2022 Skiftet taktekkking og beslag. Utført av fagfolk

Bad
Pent bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det fin innredning med servant, veggmontert wc, dusjnisje med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.
Badet er renovert i 2023. Arbeidene er utført av fagfolk og med egeninnsats av eier. Veggplater er montert med egeninnsats av eier.
Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Kjøkken
Lekkert kjøkkene har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vinskap.
Det er flisimiterte våtromsplater mellom benkeskap og overskap.
Kjøkkenet er pusset opp og innredningen er skiftet i 2023.

Stue/spisestue:
Pen, oppusset stue/spisestue med laminat på gulv, slette malte flater på vegger og slette malte flater i himling.
Utgang til østvendt balkong med solrike forhold.
Soverommene:

Boligen har 2 soverom i U. etasje og 1 soverom i 1. etasje.
Rommene er fine med laminat på gulv, slette malte flater og tapet på vegger og slette malte flater i himling.
Fra soverom i 1. etasje er det utgang til fin vestvendt terrasse med skjermede og solrike forhold.

Tekniske installasjoner:
Boligen har vannrør i kobber og plast.
Vannrør på bad er skiftet til plast i fbm oppgradering av våtrom.
Boligen har avløpsrør i plast. Avløpsrør er fra byggeår.
Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.
I boligen er det en 200L VV bereder.
Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Parkering
På gårdsplass, samt i garasjeplass. Gjesteparkeringer for boligene på området.

Modernisering og påkostninger
Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som.

2025 Skiftet gulv i kjellerstue.
2025 Pusset opp trapp.
2025 Montert el. bil lader.
2025 Gravd ut gårdsplass.
2025 Bygget støttemur og terrassedekke. Arbeidene er utført av eier som er fagmann.
2024 Skiftet veggplater i de fleste rom
2024 Malt alle innvendige overflater i boligen.
2024 Skiftet de fleste gulv i boligen. Ikke soverom 1. etg.
2023 Nytt sikringsskap.
2023 Oppgradert det elektriske anlegget.
2023 Skiftet kjøkkeninnredning.
2023 Renovert bad. Arbeidene er utført med egeninnsats og av fagfolk.
2023 Skiftet vannrør på bad.
2022 Skiftet taktekkking og beslag. Utført av fagfolk
2024

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann/avløp, Aqua VVS AS Gulvbelegg + sparkling/sliping av gulv, gulvlegger B. A.
Jacobsen ENK Egeninnsats på montering av baderomsplater og innredning 2023

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, Byggmester Staer AS. 2022

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: Ombygging til 3 fas + oppgradering av sikringsskap. Fjorden elektro AS. 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 10.10.2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjorden Elektro AS

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agua VVS AS

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravd ut til 2 stk parkeringsplass foran

bolig med støttemur 2025

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Pålegg om å montere takstige og reparere røykvendeplate

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:

Taket er tekket med pappshingel, antagelig med rupanel som undertekking.
Taktekkingen er skiftet i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.
Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
Takrenner og nedløp er skiftet i 2022. Arbeidene er utført av fagfolk.
Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Kledning er fra byggeår.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med finerplater som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.
Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør. Døren er fra byggeår.
Boligen har terrassedør med glassfelt.
Til boligen er det en platting i fbm. inngangsparti. Plattingen er bygget i trykkimpregnerte matrealer.
Plattingen er bygget i 2025.
Til boligen er det en 7,2 m2 terrasse.
Terrassen har beistet terrassegulv og rekkverk med liggende kledning. På rekkverk er det montert glasser.
Bet er montert plater mellom bjelker til terrasse. Platene er montert som tetting for vann som kommer ned til platting under.
På baksiden av boligen er det en 20 m2 terrasse. Terrassen har beiset terrassegulv

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Taknedløp på hjørne ved inngangsparti er ikke koblet til dreneringsrør.
Det er skade på taknedløp ved inngangsparti.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Taknedløp bør kobles på drenering slik at takvann ledes bort fra grunnmur.
Taknedløp fungerer med skaden. Avviket er av kosmetisk art.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Lufting i bakkant av kledning er stengt i nedkant med en horisontal lekte.
Kledning har noe glipe mot hjørnekasse på hjørne ved inngangsparti.
Ellers noe alderslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking av fukt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
Det er stedvis svertesopp i undertak. Dette er naturlige skjolder som skyldes fukt og kondens på kalde loft over tid. Det er ikke registrert lekkasje på befaring. Eier har i senere tid montert plastfolie i tak mot loft og skiftet til isolert takluke. Dette er forhold som vil virke positivt på svertesopp i undertak.
Det er noe fuktskjolder på loftsluke. Fuktskjolder på takluke er fra lagring av luken før den ble montert.

Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduene er fra byggeår og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Vinduene har utvendig alder og værslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Eldre vinduer bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning.

Utvendig > Terrassedører
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Døren er av eldre dato og har alder og værslitasje.
Døren har oppbrukt sin forventede levetid.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør vurderes utskifting av terrassedøren for å sikre god funksjon og energieffektivitet.

Utvendig > Dører
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Døren er av eldre dato og har alder og værslitasje.
Døren har oppbrukt sin forventede levetid.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør vurderes utskifting av inngangsdør for å sikre god funksjon og energieffektivitet.

Utvendig > Terrasse 2. etg.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Terrassen har noe værslitasje.
Det kan ikke garanteres at tettingen mellom bjelker er tett.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold, som vasking og beising, for å beskytte terrassen mot videre værslitasje.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på terrassekonstruksjonen.

Utvendig > Terrasse på bakside.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Terrassen har grønske og værslitasje
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Normalt vedlikehold som vaksing og overflatebehandling anbefales. Dette for å hindre at bygningsdelene skades og blir i så dårlig stand at de må skiftes.

Innvendig > Radon
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Innvendig > Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ved branntilsyn i 2022 ble det bemerket at Røykvendeplate i ovnen er brent i stykker.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Røykvendeplate bør skiftes for at ovnen skal fungere optimalt.

Innvendig > Innvendige trapper
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Håndløper bør monteres for å sikre at personer ferdes trygt i trappen og muligheten for fall reduseres.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Dør til soverom i 1. etg. slår mot dørkarm.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dører som går mot karm eller terskel bør justeres for å hindre skader på dørkarm og dørblad.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vannrør av eldre dato eller fra byggeår har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Nyere vannrør har god restlevetid.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Eldre vannrør med begrenset restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere vannrør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er fra byggeår og har oppbrykt mye av sin forventede levetid.
Utvendig fuktsikring har på enkelte plasser sklidd ned fra topplist.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør jevnlig vurderes utskifting av dreneringen, da den har oppbrukt mye sin forventede levetid.

Tomteforhold > Terrengforhold
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Boligen ligger i et skrånet område hvor deler av omkringliggende terreng faller mot eiendommen.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuktsikring for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er tegn til begynnende svelling i skjøt på benkeplate.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør iverksettes tiltak for å utbedre skjøten på benkeplaten for å hindre videre fuktinntrengning og svelling.

Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Avtrekksslange på loft mangler isolasjon på deler av slangen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Avtrekksslange på loft bør isoleres.

Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater vegger og himling
• Det er avvik:
Det er manglende og ufagmessig utførelse av silicon mellom bunn på veggplater og alu list.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres korrekt fuging med silikon mellom bunn av veggplater og aluminiumslist for å hindre fuktopptrekk og vannskader i konstruksjonen.

Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
• 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 noe begrenset lokalt fall til sluk på to sider i dusjnisje.
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 > Underetasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Våtrom > Underetasje. > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Det er ikke rekkverk på plattingen. Det er 80 cm ned til bakkenivå, noe som krever rekkverk etter dagens krav
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det må monteres rekkverk. Dette for å hindre at personer falle ut og skader seg.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Øvrige hvitevarer/brunevarer medfølger ikke med mindre dette tydelig fremkommer i salgsoppgaven.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Oppvarming

Peisovn i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 11602 kwh.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 567,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Velavgift

Pliktig medlemskap i velforeningen i området.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring Fra Fremtind kr 7508,-
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 828,- pr. mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 719 204,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 876 817,- 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.

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr: 30704662

TV/Internett/Bredbånd

Telenor. Mulighet for Viken fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 198 kvm (Eiertomt)
Fint opparbeidet tomt med terrasse mot vest, balkong og terrasse mot øst. Gruset

gårdsplass med parkering med el-billader.

Adkomst
Direkte fra Kverken, det vil bli skiltet ved visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kverken 21 ligger i et rolig og etablert boligområde i Larvik, med nærhet til både byliv og natur. Her bor du med kort vei til det meste, enten du ønsker en enkel hverdag med gode servicetilbud i nærheten, eller verdsetter tilgang til flotte turområder. Området passer godt for både barnefamilier, pendlere med kort vei til E18, og deg som ønsker en balansert livsstil. For den som liker å være ute, byr området på mange muligheter. Det er kort vei til flotte turområder, blant annet langs den populære Kyststien, samt Bøkeskogen, fine grøntområder og parker.

Bebyggelse
Området rundt Kverken 21 består hovedsakelig av lav boligbebyggelse, med eneboliger, rekkehus og noen mindre næringsbygg. Bebyggelsen er variert, men fremstår som rolig og velholdt, med god avstand mellom byggene og grønne uteområder. Området har et åpent og luftig preg, og oppleves som barnevennlig og trivelig.

Offentlig kommunikasjon
Det er gode kollektivmuligheter i nærheten, med flere bussruter som går gjennom nærområdet og inn til Larvik sentrum. Derfra har du også tilgang til togforbindelser mot blant annet Oslo og Skien, noe som gjør det enkelt å pendle. Med kort kjøretid til E18 er du dessuten raskt ute på hovedveinettet, enten du skal nordover eller sørover.

Skoler og barnehager
I nærområdet finner man flere barnehager, blant annet Trollsteinen barnehage kun 12 minutters gange unna, og Fagerli barnehage 5 minutter med bil. Skoleveien er også kort og trygg, med Fagerli skole og Hedrum ungdomsskole bare 5 minutters kjøretur fra boligen, mens Hedrum barneskole kan nås på rundt et kvarter til fots. For ungdom finnes Thor Heyerdahl videregående skole kun 7 minutter unna med bil.

De korte avstandene gjør hverdagen enkel og praktisk for familier, og gir barna mulighet til å ha skole, venner og fritidsaktiviteter i nærheten. I tillegg byr området på store lekeplasser, idrettsanlegg og flotte turmuligheter i skog og mark, alt innen kort rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 10.06.1986. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id: 202402
Navn: Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02.07.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8240/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer: Delareal 198 m2
KPHensynsonenavn: H310_1
KPFare: Ras- og skredfare
Delareal: 195 m2
BestemmelseOmrådenavn: ENH_1
KPBestemmelseHjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal: 198 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 172.04
Navn: Nordbyåsen - Nordlia, felt U1
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 08.09.1982
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/168/172.04_Bestemmelser_398.pdf
Delarealer: Delareal 6 m2
Formål: Felles lekeareal
Delareal: 192 m2
Formål: Boliger

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Ingen driveplikt.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/2008/411:
26.09.1986 - Dokumentnr: 7668 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

07.03.1986 - Dokumentnr: 1882 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2008 Bnr:255

05.04.1991 - Dokumentnr: 2305 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1991 - Dokumentnr: 2788 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 265976 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2008 Bnr:411

01.01.2020 - Dokumentnr: 1688055 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2008 Bnr:411

01.01.2024 - Dokumentnr: 321965 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2008 Bnr:411

26.09.1986 - Dokumentnr: 7668 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

07.03.1986 - Dokumentnr: 1882 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2008 Bnr:255

05.04.1991 - Dokumentnr: 2305 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1991 - Dokumentnr: 2788 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 265976 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2008 Bnr:411

01.01.2020 - Dokumentnr: 1688055 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2008 Bnr:411

01.01.2024 - Dokumentnr: 321965 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2008 Bnr:411

3909/2008/255:
26.09.1986 - Dokumentnr: 7668 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

07.03.1986 - Dokumentnr: 1882 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2008 Bnr:255

05.04.1991 - Dokumentnr: 2305 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1991 - Dokumentnr: 2788 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 265976 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2008 Bnr:411

01.01.2020 - Dokumentnr: 1688055 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2008 Bnr:411

01.01.2024 - Dokumentnr: 321965 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2008 Bnr:411

26.09.1986 - Dokumentnr: 7668 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

07.03.1986 - Dokumentnr: 1882 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2008 Bnr:255

05.04.1991 - Dokumentnr: 2305 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1991 - Dokumentnr: 2788 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 265976 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2008 Bnr:411

01.01.2020 - Dokumentnr: 1688055 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2008 Bnr:411

01.01.2024 - Dokumentnr: 321965 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2008 Bnr:411

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 375,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 450,-

Utlegg:
Fotopakke ca. kr. 3 500,-
Tilstandsrapport ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 015,- 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. 2 900,-.

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.
- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Opplysninger fra kommune
- Energiattest
- Nabolagsprofil

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. oktober 2025

Ansvarlig megler

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).

Vedlegg

Kverken 21

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Kverken 21, 3271 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 2008, bnr. 411

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 16.10.2025 **Rapportdato:** 17.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20641-1702 **Referansenummer:** BP7206

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
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningssakyndige 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Kverken 21, 3271 LARVIK
Gnr 2008 - Bnr 411
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk to-manns bolig beliggende på Kverken. Boligen er oppført i 1986. Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg.

Til boligen er det er det garasje i felles garasjeanlegg.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som.
2025 Skiftet gulv i kjellerstue.
2025 Pusset opp trapp.
2025 Montert el. bil lader.
2025 Gravd ut gårdsplass.
2025 Bygget støttemur og terrassedekke. Arbeidene er utført av eier som er fagmann.
2024 Skiftet veggplater i de fleste rom
2024 Malt alle innvendige overflater i boligen.
2024 Skiftet de fleste gulv i boligen. Ikke soverom 1. etg.
2023 Nytt sikringsskap.
2023 Oppgradert det elektriske anlegget.
2023 Skiftet kjøkkeninnredning.
2023 Renovert bad. Arbeidene er utført med egeninnsats og av fagfolk.
2023 Skiftet vannrør på bad.
2022 Skiftet taktekkking og beslag. Utført av fagfolk.

Boligen har i opp i gjennom årene blitt oppgradert og vedlikeholdt. Det skal dog påminnes at mange av byggningsdelene er fra byggeår og nermer seg oppbrukt det meste av sin forventede levetid.
Det kan ikke utelukkes at eldre byggningsdeler i fremtiden vil ha behov for å bli skiftet ut. Med et aktivt og godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

Det er i rapporten bemerket enkelte avvik i forhold til normaltilstand. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forholdog konsekvensen av dem.

Tomannsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pappshingel, antagelig med rupanel som undertekking.
Taktekkingen er skiftet i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
Takrenner og nedløp er skiftet i 2022. Arbeidene er utført av fagfolk.

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Kledning er fra byggeår.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med finerplater som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Døren er fra byggeår.

Boligen har terrassedør med glassfelt.

Til boligen er det en platting i fbm. inngangsparti. Plattingen er bygget i trykkimpregnerte matrealer.
Plattingen er bygget i 2025.

Til boligen er det en 7,2 m2 terrasse.
Terrassen har beistet terrassegulv og rekkverk med liggende kledning. På rekkverk er det montert glasser.
Bet er montert plater mellom bjelker til terrasse. Platene er montert som tetting for vann som kommer ned til platting under.

På baksiden av boligen er det en 20 m2 terrasse. Terrassen har beiset terrassegulv.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.
Alle overflater er skiftet eller malt i 2023-2024.

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

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det montert en lukket vedovn.

Deler av boligens underetasje er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledde.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyede fuktverdier i lukket konstruksjon under bakkenivå.

I boligen er det en malt tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type slette malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.
Badet er renovert i 2023. Arbeidene er utført av fagfolk og med egeninnsats av eier. Veggplater er montert med egeninnsats av eier.
Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vinskap.
Det er flisimiterte våtromsplater mellom benkeskap og overskap.
Kjøkkenet er pusset opp og innredningen er skiftet i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber og plast.
Vannrør på bad er skiftet til plast i fbm oppgradering av våtrom.
Boligen har avløpsrør i plast. Avløpsrør er fra byggeår.

Kverken 21, 3271 LARVIK
Gnr 2008 - Bnr 411
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

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

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Elektrisitet.
Vedfyring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drenssytemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent. Dreneringen er fra byggeår.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker eller lettklinkerblokker.

På eiendommen er det støttemurer av betongblokker. Støttemur mot parkering er bygget i 2025.

Terrenget rundt boligen er skrånet. Omkringliggende terreng på baksiden av boligen faller mot eiendommen og 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

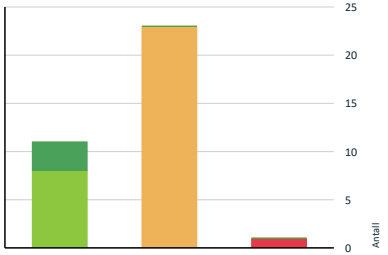
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrassedører	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Terrasse 2. etg.	Gå til side
Utvendig > Terrasse på bakside.	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Kverken 21, 3271 LARVIK
Gnr 2008 - Bnr 411
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1986

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel, antagelig med rupanel som undertekking.

Taktekkingen (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot med stige, 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.

Taktekkingen er skiftet i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk,.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
Takrenner og nedløp er skiftet i 2022. Arbeidene er utført av fagfolk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kverken 21, 3271 LARVIK
Gnr 2008 - Bnr 411
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Taknedløp på hjørne ved inngangsparti er ikke koblet til dreneringsrør.
Det er skade på taknedløp ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taknedløp bør kobles på drenering slik at takvann ledes bort fra grunnmur.
Taknedløp fungerer med skaden. Avviket er av kosmetisk art.



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Lufting i bakkant av kledning er stengt i nedkant med en horisontal lekte.
Kledning har noe glipe mot hjørnekasse på hjørne ved inngangsparti.
Ellers noe alderslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking av fukt.
Manglende lufting kan føre til opphopning av fuktighet, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader i veggkonstruksjonen. Lekte som stenger for lufting bør erstattes med musebånd ol.
Glipe mellom hjørnekasse og kledning bør tettes, slik at mus ikke kommer inn bak kledning.
Behov for utskiftninger grunnet alder kan ikke utelukkes. Normalt vedlikehold anbefales.



Glipe mellom hjørnekasse og kledning



Stengt lufting i nedkant av kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med finerplater som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.
Loftet er kun inspisert fra luke. Dette fordi det ikke er gangbart gulv på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis svertesopp i undertak. Dette er naturlige skjolder som skyldes fukt og kondens på kalde loft over tid. Det er ikke registrert lekkasje på befaring. Eier har i senere tid montert plastfolie i tak mot loft og skiftet til isolert takluke. Dette er forhold som vil virke positivt på svertesopp i undertak.

Det er noe fuktskjolder på loftsluke. Fuktskjolder på takluke er fra lagring av luken før den ble montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svertesopp i undertak kan ofte forekomme i eldre boliger. Svertesopp kan skyldes brudd eller manglende dampsperre mellom loft og oppvarmet rom under. Svertesopp kan også skyldes dårlig lufting av konstruksjonen.

Tiltak som eier har gjort i senere tid vil sansynlighvis innvirke positivt på svertesopp i tak.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er fra byggeår og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Vinduene har utvendig alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning, for å unngå varmetap, trekk og risiko for fuktskader. Eldre vinduer har ikke like god isolasjonsevne som nyere vinduer.
Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

TG 2 Terrassedører

Boligen har terrassedør med glassfelt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er av eldre dato og har alder og værslitasje.
Døren har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av terrassedøren for å sikre god funksjon og energieffektivitet.
Videre bruk av dør med oppbrukt levetid medfører økt risiko for varmetap, trekk, og eventuelle lekkasjer som kan skade omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Døren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er av eldre dato og har alder og værslitasje.
Døren har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av inngangsdør for å sikre god funksjon og energieffektivitet.
Videre bruk av dør med oppbrukt levetid medfører økt risiko for varmetap, trekk, og eventuelle lekkasjer som kan skade omkringliggende konstruksjon.

Kverken 21, 3271 LARVIK
Gnr 2008 - Bnr 411
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport



Inngangsdør

TG 2 Terrasse 2. etg.

Til boligen er det en 7,2 m2 terrasse.
Terrassen har beistet terrassegulv og rekkverk med liggende kledning. På rekkverk er det montert glasser.
Bet er montert plater mellom bjelker til terrasse. Platene er montert som tetting for vann som kommer ned til platting under.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassen har noe værslitasje.
Det kan ikke garanteres at tettingen mellom bjelker er tett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold, som vasking og beising, for å beskytte terrassen mot videre værslitasje.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på terrassekonstruksjonen.



TG 2 Terrasse på bakside.

På baksiden av boligen er det en 20 m2 terrasse.
Terrassen har beiset terrassegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassen har grønske og værslitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold som vaksing og overflatebehandling anbefales. Dette for å hindre at bygningsdelene skades og blir i så dårlig stand at de må skiftes.

Tilstandsrapport



Terrasse på bakside

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en platting i fbm. inngangsparti. Plattingen er bygget i trykkimpregnerte matrealer.
Plattingen er bygget i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk på plattingen. Det er 80 cm ned til bakkenivå, noe som krever rekkverk etter dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må monteres rekkverk. Dette for å hindre at personer falle ut og skader seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Platting ved inngangsparti.



Manglende rekkverk

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

Alle overflater er skiftet eller malt i 2023-2024.
Det er noe ufagmessig arbeider med sparkling av skjøter og overganger.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

Kverken 21, 3271 LARVIK
Gnr 2008 - Bnr 411
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det montert en lukket vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved branntilsyn i 2022 ble det bemerket at Røykvendeplate i ovnen er brent i stykker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Røykvendeplate bør skiftes for at ovnen skal fungere optimalt.



Lukket peisovn

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Innkledde vegger under bakkenivå er en risikokonstruksjon og stiller krav til en velfungerende drenering. Det kan i enkelte tilfeller måles noe høyere fuktnivå inne i konstruksjonen. Dette kan i mange tilfeller være en konsekvens av kondens og byggemetoder.

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyede fuktverdier i lukket konstruksjon under bakkenivå

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

I bod i underetasjen var det på befaringsdagen lagrede gjennstander. Dette begrenset muligheten for inspeksjon av overflatene. Veggene bør inspiseres når boden er tømt.





Bilde. Fuktmåling i vegg

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløper bør monteres for å sikre at personer ferdes trygt i trappen og muligheten for fall reduseres.

TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type slette malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til soverom i 1. etg. slår mot dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører som går mot karm eller terskel bør justeres for å hindre skader på dørkarm og dørblad.

VÅTROM

UNDERETASJE. > BAD

Generell

Bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

Badet er renovert i 2023. Arbeidene er utført av fagfolk og med egeninnsats av eier. Veggplater er montert med egeninnsats av eier.
Arbeider utført med egeninnsats uten at eier er fagmann kan medføre at det kan forekomme ufagmessig utførelse, som kan påvirke funksjon eller levetid på bygningsdelen negativt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Bad



Bad

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kverken 21, 3271 LARVIK
Gnr 2008 - Bnr 411
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Det er manglende og ufagmessig utførelse av silicon mellom bunn på veggplater og alu list.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres korrekt fuging med silikon mellom bunn av veggplater og aluminiumslist for å hindre fuktopptrekk og vannskader i konstruksjonen.
Mangelfull eller feil utført fuging kan føre til redusert levetid på veggplater og økt risiko for fuktskader.



Ufagmessig utførelse av silicon

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4 mm.
Alder på varmekabler er ikke kjent.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• 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 noe begrenset lokalt fall til sluk på to sider i dusjnisje.

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.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har gulvbelegg som membran på gulv. På vegg er det våtromsplater som fuktbeskyttende lag. Det er plastsluk i gulv.
Sluk er fra byggeår.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone.



Sluk i gulv.

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

UNDERETASJE. > BAD

TG 0 Ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE. > 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.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

Kverken 21, 3271 LARVIK
Gnr 2008 - Bnr 411
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vinskap.
Det er flisimiterte våtromsplater mellom benkeskap og overskap.

Kjøkkenet er pusset opp og innredningen er skiftet i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er tegn til begynnende svelling i skjøt på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre skjøten på benkeplaten for å hindre videre fuktinntrengning og svelling.
Dersom svellingen utvikler seg, kan det bli nødvendig å skifte ut benkeplaten, noe som vil medføre økte kostnader og redusert levetid på innredningen.



Kjøkken.



Begynnende svelling på benkeplate

1. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksslange på loft mangler isolasjon på deler av slangen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekksslange på loft bør isoleres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber og plast.
Vannrør på bad er skiftet til plast i fbm oppgradering av våtrom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av eldre dato eller fra byggeår har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Nyere vannrør har god restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre vannrør med begrenset restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere vannrør. Lekkasje på vannrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle vannrørene.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast.
Avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



200L VV bereder

TG 1 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 og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Elektrisitet.
Vedfyring.

Sikringer er skiftet i 2025.
Det er montert el. Bil lader i 2025.

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

Kverken 21, 3271 LARVIK
Gnr 2008 - Bnr 411
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja i nåværende eier sin tid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er fra byggeår og har oppbrykt mye av sin forventede levetid.
Utvendig fuktsikring har på enkelte plasser sklidd ned fra topplist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Topplist bør flyttes ned til fuktsikring på vegg, slik at den klemmer fuktsikringen inn til vegg og hindrer at vann kommer inn bak fuktsikring på vegg.



Kverken 21, 3271 LARVIK
Gnr 2008 - Bnr 411
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker eller lettklinkerblokker.
Det meste av grunnmur og gulv er under bakkenivå og innkledd. Dette begrenser inspeksjon av grunnmur og gulv. Det kan medføre at det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringen.





TG 1 Forstøtningsmurer

På eiendommen er det støttemurer av betongblokker.
Støttemur mot parkering er bygget i 2025

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er skrånet. Omkringliggende terreng på baksiden av boligen faller mot eiendommen og boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Boligen ligger i et skrånet område hvor deler av omkringliggende terreng faller mot eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuktsikring for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur. Ved stort fukttrykk mot grunnmur vil det være risiko for at vann eller fuktighet kan trenge inn i grunnmur og skape fuktighet i konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

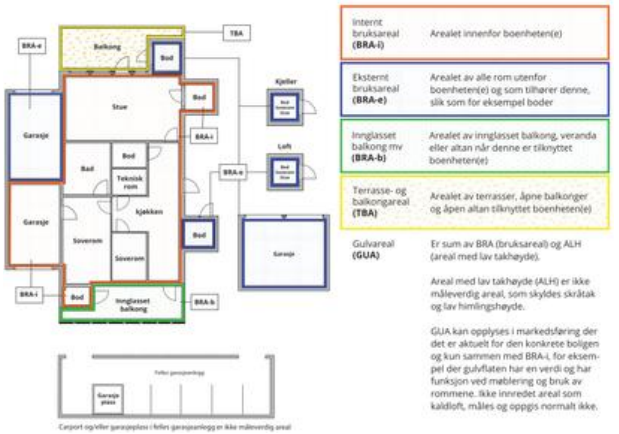
Hva er måleverdig areal?

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 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

Kverken 21, 3271 LARVIK
Gnr 2008 - Bnr 411
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	52			52	27
Underetasje.	51			51	
Garasje		17		17	
SUM	**103**	**17**			**27**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Stue, kjøkken, soverom, trapperom		
Underetasje.	Gang, bad, bod, to soverom		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Romfordeling
1. etg
Stue 27,3
Trapperom 4,3 m2
Kjøkken 8,5 m2
Soverom 10,3 m2

Underetasje.
Gang 23 m2
Bad 11 m2
Soverom 6,3 m2
Soverom 6,6 m2
Bod 5 m2

Til boligen er det en 17 m2 garasje i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	46	57

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2008	411		0	198.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kverken 21

Hjemmelshaver
Homble Maiken Mikkelsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Kverken.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 075 000	2023

Kverken 21, 3271 LARVIK
Gnr 2008 - Bnr 411
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

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	17.10.2025	
2	17.10.2025	

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 brannmessige 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.

Kverken 21, 3271 LARVIK
Gnr 2008 - Bnr 411
3909 LARVIK

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/BP7206

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Homble, Maiken Mikkelsen	9578-5999-4-4403799	2025-10-07 21:00:55

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
7. okt. 2025

Oppdragsnummer
17-0070/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kverken 21, 3271 LARVIK

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Maiken Mikkelsen Homble

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juni 2023

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: 30704662
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann/avløp, Aqua VVS AS Gulvbelegg + sparkling/sliping av gulv, gulvlegger B. A. Jacobsen ENK Egeninnsats på montering av baderomsplater og innredning 2023

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, Byggmester Staer AS. 2022

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ombygging til 3 fas + oppgradering av sikringsskap. Fjorden elektro AS. 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 10.10.2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjorden Elektro AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agua VVS AS

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

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravd ut til 2 stk parkeringsplass foran bolig med støttemur 2025

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Pålegg om å montere takstige og reparere røykvendeplate

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 17-0070/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Homble, Maiken Mikkelsen	**2025-10-07**

Identifikasjon

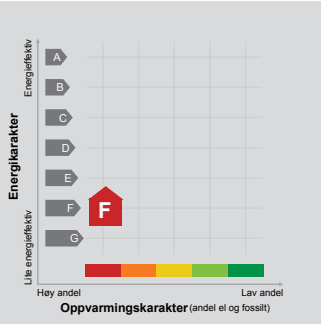
bankID Homble, Maiken Mikkelsen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kverken 21
Postnummer	3271
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2008
Bruksnummer	411
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8385912
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181343
Dato	17.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Utskriftsdato: 24.09.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2008	**Bruksnr.**	411	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kverken 21, 3271 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Tomannsbolig vertikaldelt Brukstillatelse 1986	1986	103 m^2	1	☒
		m^2		☐
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

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.

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

Utskriftsdato: 23.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2008	Bruksnr.	411	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	202446894	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	8385912	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kverken 21, 3271 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etg.	Ved		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.04.2024	Tilsyn	28.11.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Adkomst på tak

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: 1. etg.. Type: Ved. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Røykvendeplate er brent istykker. Bør byttes.

Informasjon for bruksenhetId 202446894

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 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.

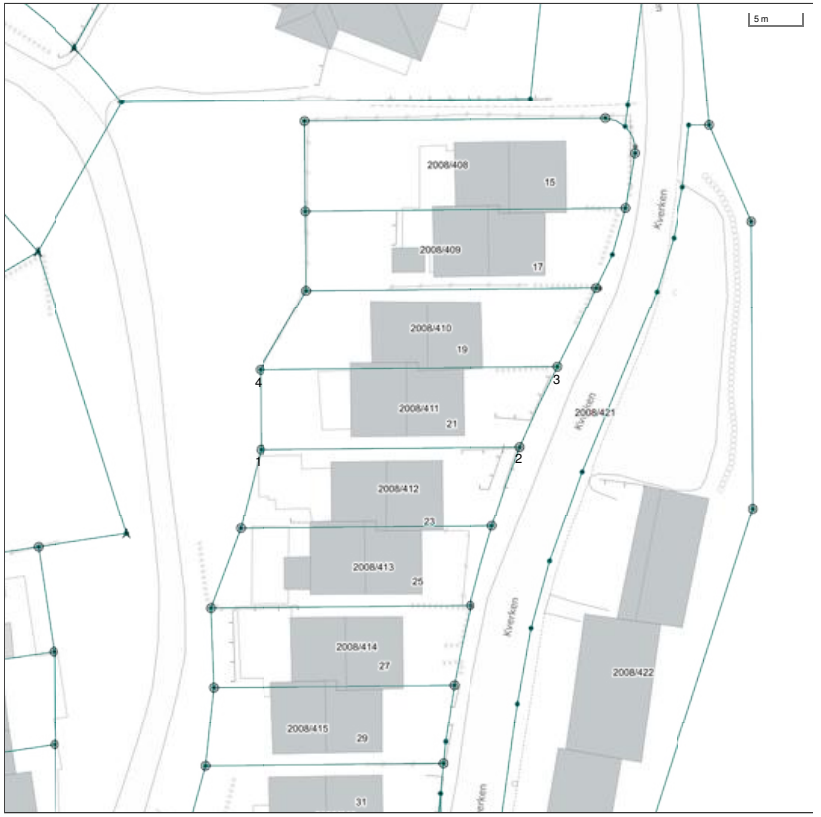
I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes
https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630

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: 23.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2008/411//



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	198,20 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6549719,68	**Øst**	560816,64	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6549715,28	560813,41	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,50	
2	6549715,92	560838,07	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,67	
3	6549723,51	560841,51	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,33	111,97
4	6549722,78	560813,22	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,30	

Larvik kommune

Ledningskart

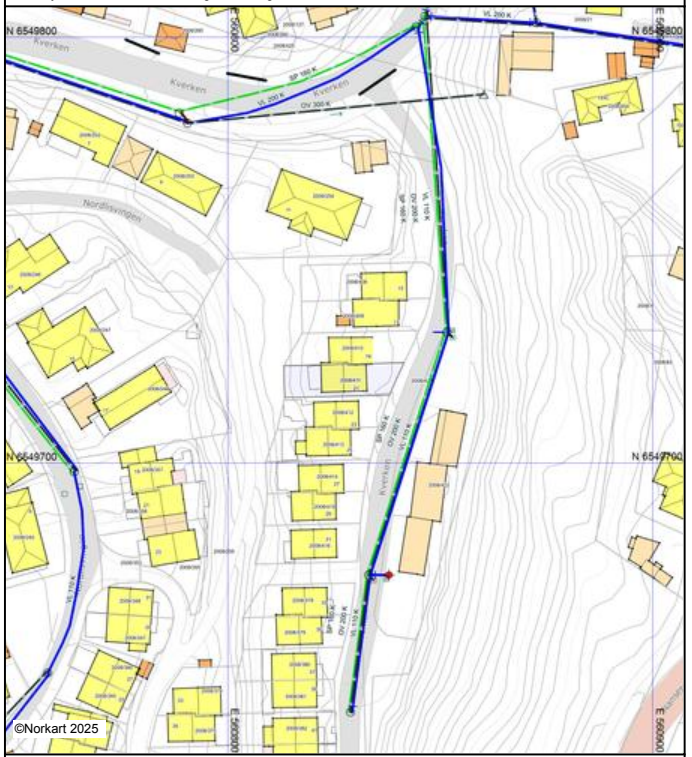
Eiendom: 2008/411
Adresse: Kverken 21
Dato: 23.09.2025
Målestokk: 1:1000

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.

ambita

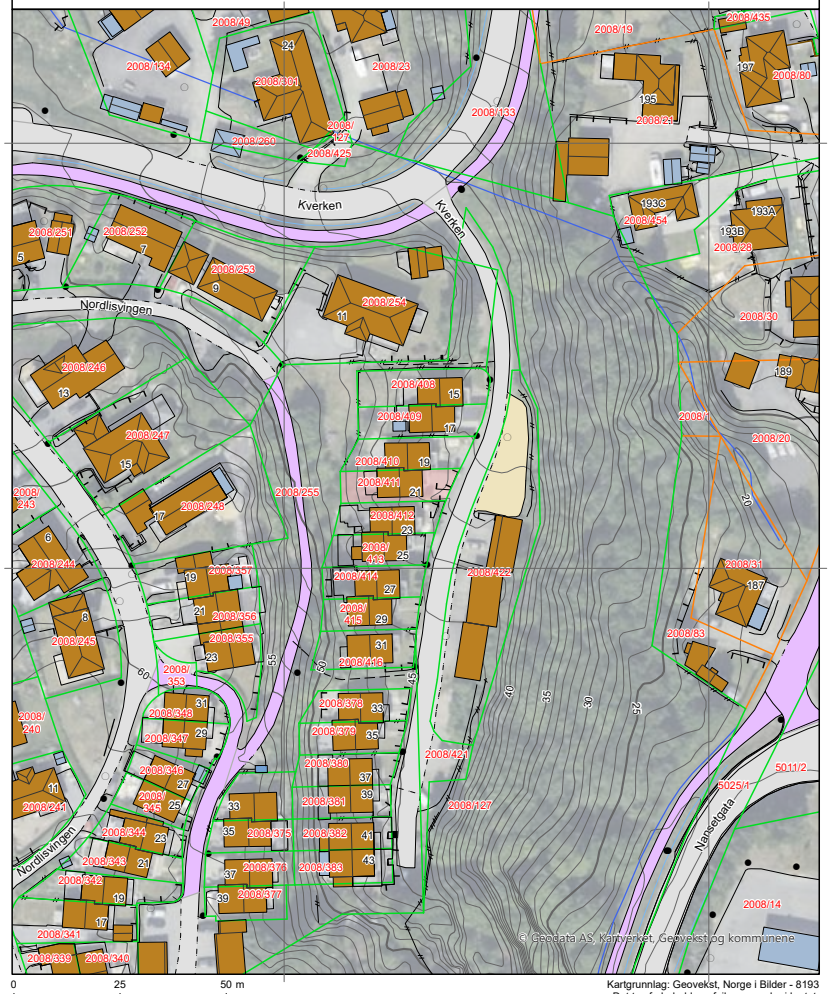
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/2008/411/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.9.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

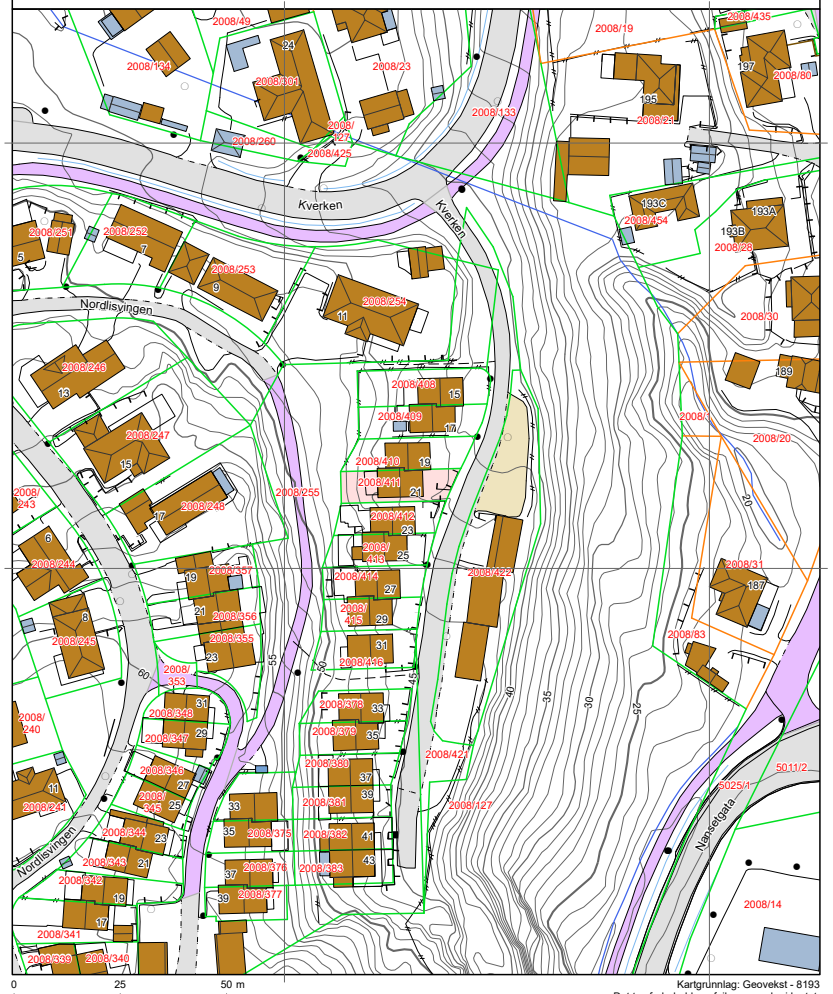
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/2008/411/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.9.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

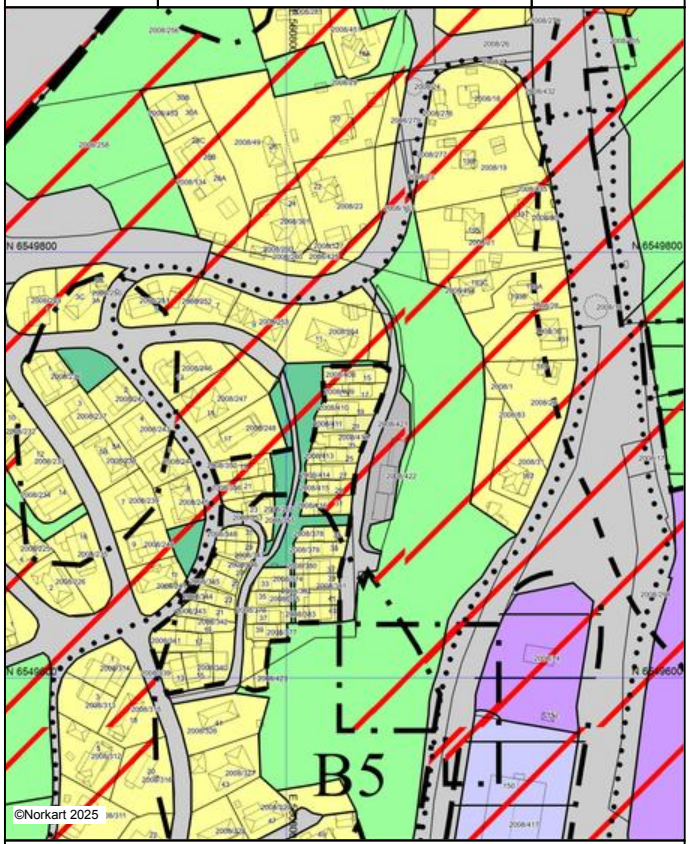
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2008/411
Adresse: Kverken 21
Dato: 23.09.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru

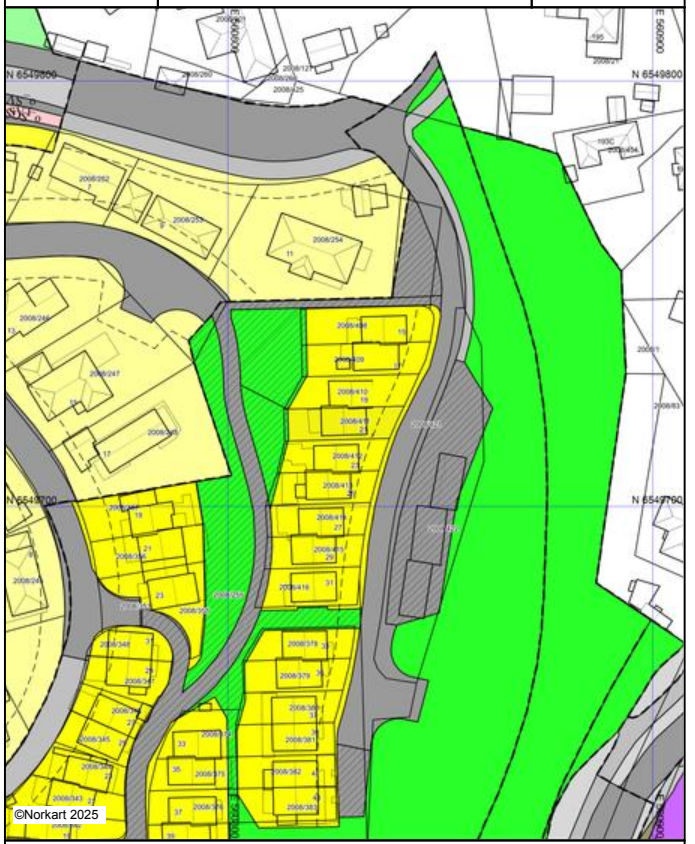
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2008/411
Adresse: Kverken 21
Dato: 23.09.2025
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Reguleringes- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

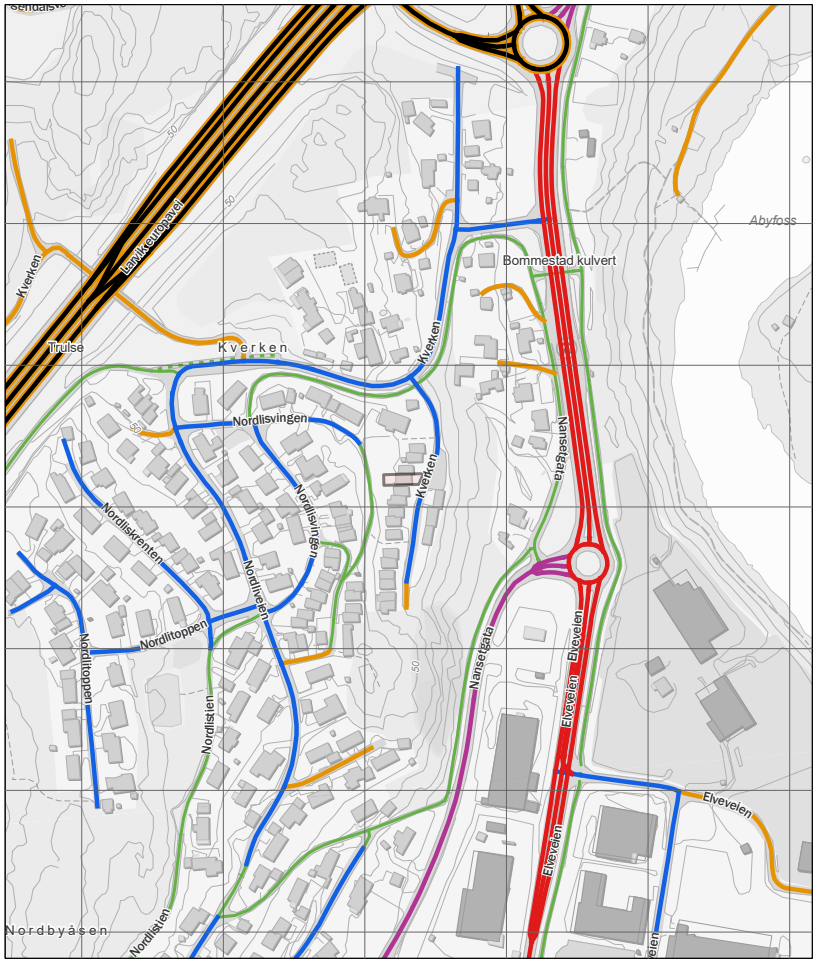
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2008/411/0/0
Adresse: Kverken 21, 3271 LARVIK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23/09/2025



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

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

Utskriftsdato: 23.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2008	**Bruksnr.**	411	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kverken 21, 3271 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	378,77 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	**17 552,33 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
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	3635.00	1/1	0 %	3 635,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	386.00	1/1	0 %	386,00 kr
					Sum	**17 566,85 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.

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

Utskriftsdato: 23.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2008	**Bruksnr.**	411	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kverken 21, 3271 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.

Utskriftsdato: 23.09.2025

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.**	2008	**Bruksnr.**	411	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kverken 21, 3271 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8240/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 198 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 195 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** ENH_1 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 198 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	172.04
Navn	Nordbyåsen - Nordlia, felt U1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/168/172.04_Bestemmelser_398.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 192 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2008/411
Adresse: Kverken 21
Dato: 23.09.2025
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
- Bygningsbru

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING FOR NORBYÅSEN NORD, FELT U 1 I HEDRUM KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I de enkelte kvartaler skal ny bebyggelse plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 2.

Arealet er regulert til:

1. Byggeområder, boliger.
2. Trafikkområder.
3. Felles avkjørsel/parkeringsplass/lekeområde.
4. Friområder.

§ 3.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

a) I området kan oppføres bolighus med inntil 2 etasjer. Husene skal bygges som vist på planen.

   Gesimshøyde for 1- og 1½-etasjes fasader må ikke overstige 4 meter. For 2-etasjes fasader må gesimshøyde ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. Høyde til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

b) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

c) Utnyttelsesgraden for hele byggeområdet inkludert fellesområder må ikke overskride 0,35.

d) I fellesområdet skal det anlegges minst 1.5 biloppstillingsplass pr. bolig. Boliger som har garasje på egen tomt skal ha minst 2 biloppstillingsplasser inkl. garasjen. Garasjer skal plasseres som vist på planen.

e) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

f) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. I frisiktsonen tillates ikke vegetasjon høyere enn 80 cm over veibanen.

h) Byggegrensen er som vist på reguleringskartet.

i) Avfallsdunker, tørkestativ o.l. plasseres etter bygningsrådets bestemmelse.

j) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 4.

TRAFIKKOMRÅDER

Bilkjøring på de regulerte gang- og sykkelveier tillates bare for de eiendommer som får anvist disse som adkomstvei..

§ 5.

FELLES PARKERINGSAREAL

Innenfor arealet regulert til felles parkeringsplasser kan tillates oppført garasjer. Garasjenes form, materialvalg og farge skal tilpasses den omkringliggende bebyggelse og plasseres som vist på planen.

§ 6.

FRIOMRÅDER

a) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene og som etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

b) Nødvendige kraftlinjer og kommunaltekniske anlegg skal innpasses mest mulig skånsomt og må godkjennes av bygningsrådet.

c) I boligområdet skal de regulerte lekeplasser være ferdigstilt (med lekeapparater) senest når halvparten av vedkommende boligenheter er utbygget (innflyttet) eller når bygningsrådet forlanger det.

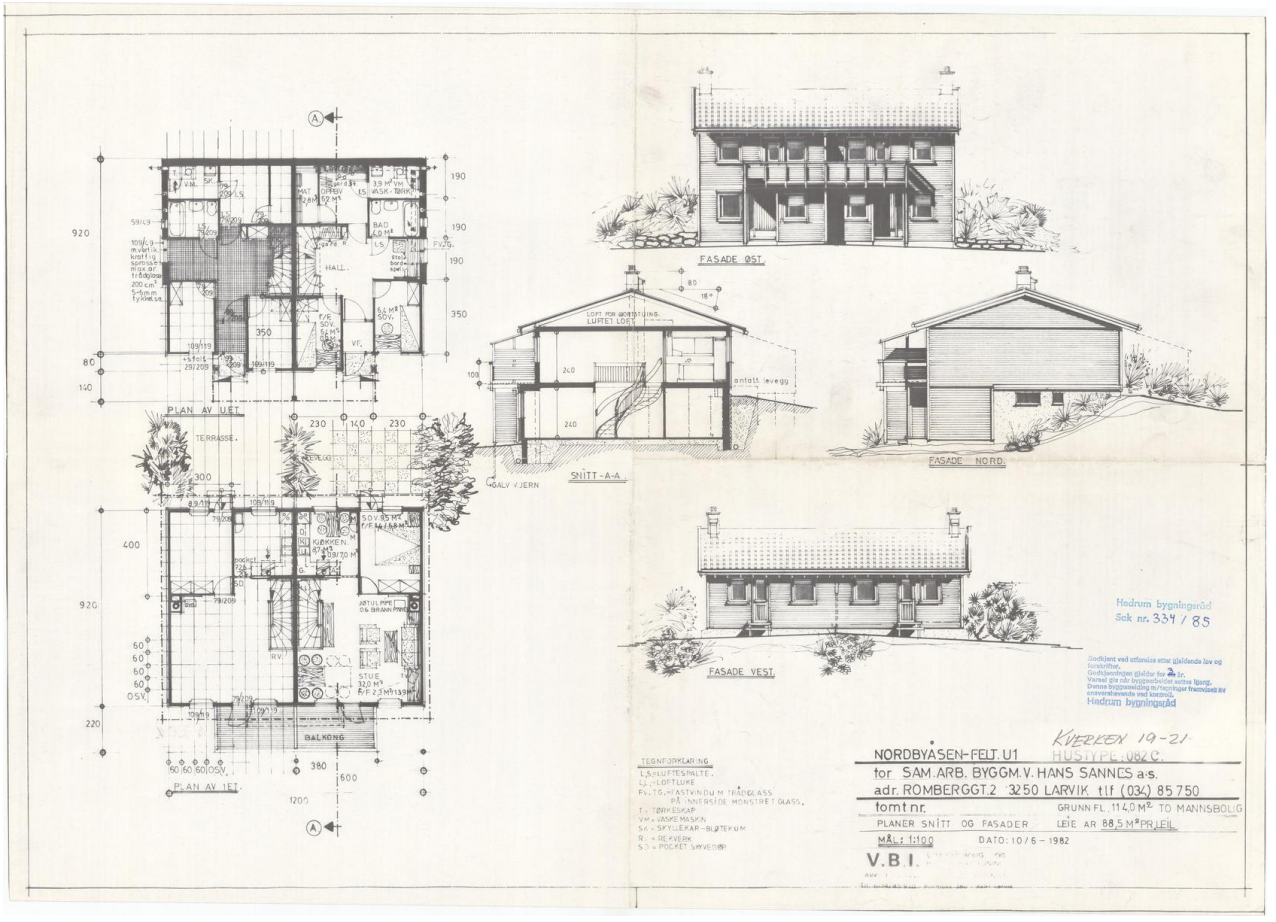
§ 7.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Hedrum kommune.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 8.9.1982

Bjørn Torkildsen
Etter fullmakt



Hedrum bygningsråd
Sak nr. 334 / 85

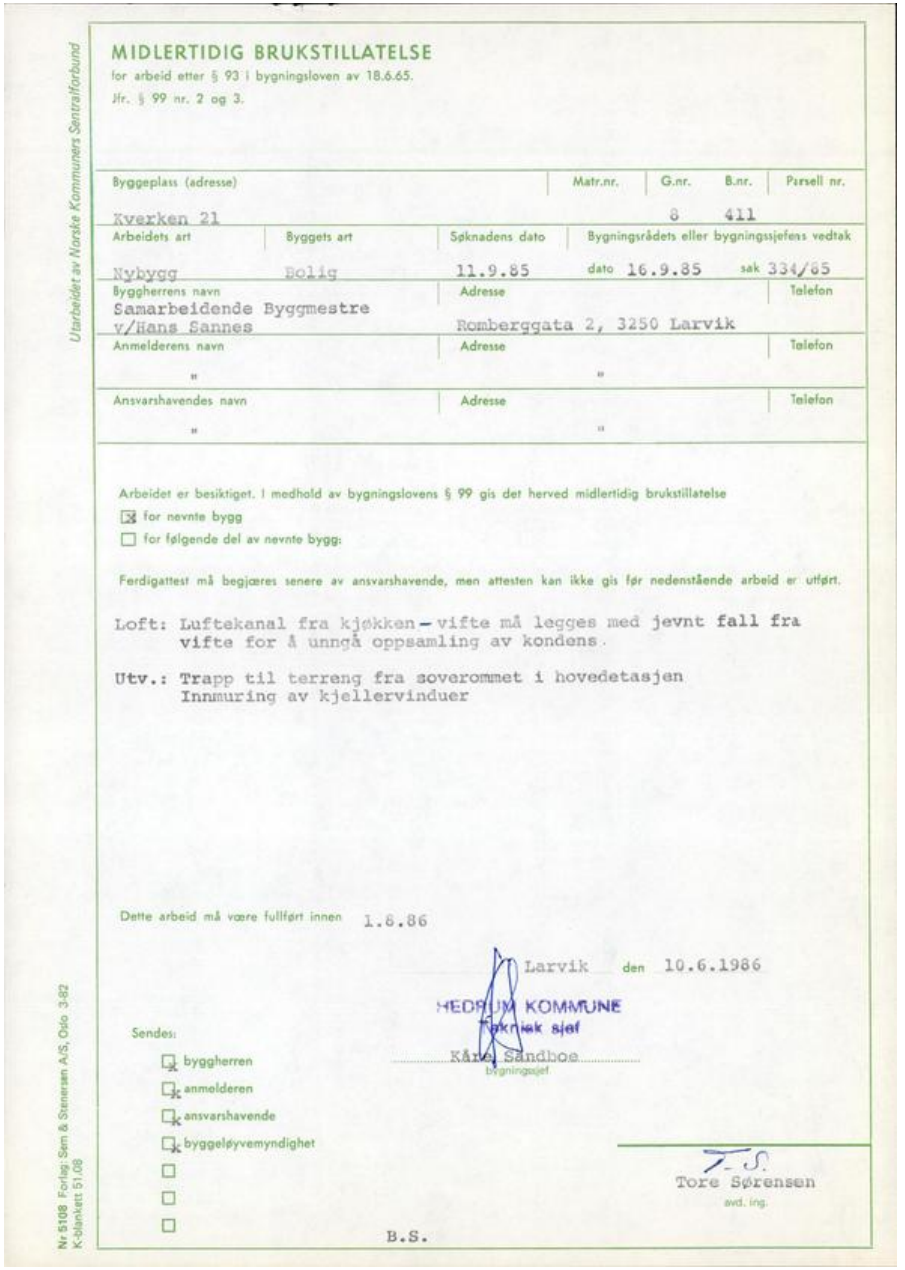
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjennelsen gjelder for 3 år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggetegning m/beskjeder fraviker av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

TEGNFORKLARING
LS=LUFTESPALTE.
LL=LOFTLUKE
FV.TG.=FASTVINDU M TRÅDGLASS
PÅ INNERSIDE MONSTRET GLASS.
T.=TØRKESKAP
VM.=VASKEMASKIN
SK.=SKYLLEKAR-BLØTEKUM
R.=REKVERK
S.S.=POCKET SKYVEDØR

KVERKEN 19-21

NORDBYÅSEN-FELT. U1 HUSTYPE: V82 C.
for SAM. ARB. BYGGM. V. HANS SANNES a.s.
adr. ROMBERGGT. 2 3250 LARVIK tlf (034) 85750
tomt nr. GRUNN FL. 114,0 M² TO MANNSBOLIG
PLANER SNITT OG FASADER LEIE AR 88,5 M² PR. LEIL.
MÅL: 1:100 DATO: 10/6 - 1982
V.B.I.

090



Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kverken 21		8	411	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolig	11.9.85	dato 16.9.85 sak 334/85

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Samarbeidende Byggmestre v/Hans Sannes	Romberggata 2, 3250 Larvik	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
"	"	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Loft: Luftekanal fra kjøkken – vifte må legges med jevnt fall fra vifte for å unngå oppsamling av kondens.

Utv.: Trapp til terreng fra soverommet i hovedetasjen
Innmuring av kjellervinduer

Dette arbeid må være fullført innen 1.8.86

Larvik den 10.6.1986

HEDRUM KOMMUNE
Teknisk sjef
Kåre Sandboe
bygningssjef

Sendes:

☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☒ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

Tore Sørensen
avd. ing.

B.S.

Nr 5108 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 51.08

Kverken 21

Nabolaget Nordbyåsen/Kverken - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hedrum barneskole (1-7 kl.) 161 elever, 10 klasser	16 min 1.4 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	5 min 2.6 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	5 min 2.6 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	7 min 4.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	14 min 11.8 km

Ladepunkt for el-bil

PostNord Larvik	9 min

Offentlig transport

Kverken Linje 03, 011, 214, 215	4 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	9 min 7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	16 min

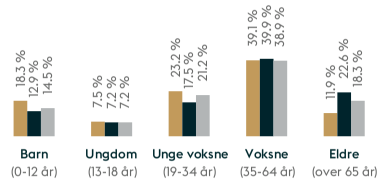
Barnehager

Trollsteinen barnehage (0-5 år... 88 barn	12 min 1 km
Fagerli barnehage (0-5 år) 121 barn	5 min 2.6 km
Gapatrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 4.5 km

Dagligvare

Meny Nanset	4 min
Rema 1000 Larvik	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordbyåsen/Kverken	1 014	428
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Nordlitoppen balløkke	8 min
Bommestadhallen	14 min
EVO Larvik	5 min
Spenst Larvik Nanset	6 min

«Barnevennlig og det er store og fine lekeområder og barnehage i nærheten. Kort vei til kjøpesenter»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Larvik

Kongegata 26, 3256 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.

nordvikbolig.no/kontorer/larvik

900 28 491

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

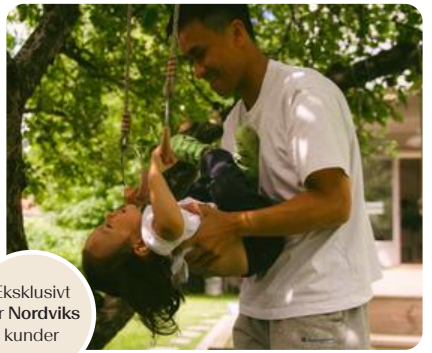
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 17-0070/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kverken 21 3271 LARVIK

Betegnelse: Gnr 2008, bnr 411 (ideell andel 1/1) / Gnr 2008, bnr 255 (ideell andel 1/32) 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: _____

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: _____

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

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

nordvikbolig.no