PRIVATMEGLEREN
LARVIK

RATOPPEN 9

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport m/ energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ratoppen 9

Nabolaget Verningen - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kongshaugen Kristne grunnskole (1-...	19 min	
129 elever, 10 klasser	1.8 km	
Hedrum barneskole (1-7 kl.)	3 min	
146 elever, 11 klasser	2.1 km	
Tjodalyng skole (1-10 kl.)	8 min	
474 elever, 29 klasser	5.7 km	
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	
363 elever, 23 klasser	5.2 km	
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl....	11 min	
226 elever, 22 klasser	9 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	11 min	
1620 elever	7.4 km	
Sandefjord videregående skole	13 min	
1880 elever	10.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Verningen	2 min	
Linje 03	0.1 km	
Larvik stasjon	11 min	
Linje RE11, RX11	9 km	
Sandefjord lufthavn Torp	15 min	

BARNEHAGER

Rødbøl barnehage (1-5 år)	19 min	
56 barn	1.8 km	
Trollsteinen barnehage (0-6 år)	8 min	
90 barn	4.6 km	
Furustad barnehage (0-5 år)	6 min	
39 barn	6.3 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Tjølling	7 min
Meny Nanset	9 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Nordbyen	9 min
Apotek 1 Nordbyen	9 min
Larvik Vinmonopol	12 min

SPORT

Sportybanen Fotball	2 min
Verningen Balløkke	7 min
SKY Fitness Tjølling	7 min
EVO Larvik	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2026

Ratoppen 9

Nabolaget Verningen - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kongshaugen Kristne grunnskole (1-...	19 min	
129 elever, 10 klasser	1.8 km	
Hedrum barneskole (1-7 kl.)	3 min	
146 elever, 11 klasser	2.1 km	
Tjodalyng skole (1-10 kl.)	8 min	
474 elever, 29 klasser	5.7 km	
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	
363 elever, 23 klasser	5.2 km	
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl....	11 min	
226 elever, 22 klasser	9 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	11 min	
1620 elever	7.4 km	
Sandefjord videregående skole	13 min	
1880 elever	10.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Verningen	2 min	
Linje 03	0.1 km	
Larvik stasjon	11 min	
Linje RE11, RX11	9 km	
Sandefjord lufthavn Torp	15 min	

BARNEHAGER

Rødbøl barnehage (1-5 år)	19 min	
56 barn	1.8 km	
Trollsteinen barnehage (0-6 år)	8 min	
90 barn	4.6 km	
Furustad barnehage (0-5 år)	6 min	
39 barn	6.3 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Tjølling	7 min
Meny Nanset	9 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Nordbyen	9 min
Apotek 1 Nordbyen	9 min
Larvik Vinmonopol	12 min

SPORT

Sportybanen Fotball	2 min
Verningen Balløkke	7 min
SKY Fitness Tjølling	7 min
EVO Larvik	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

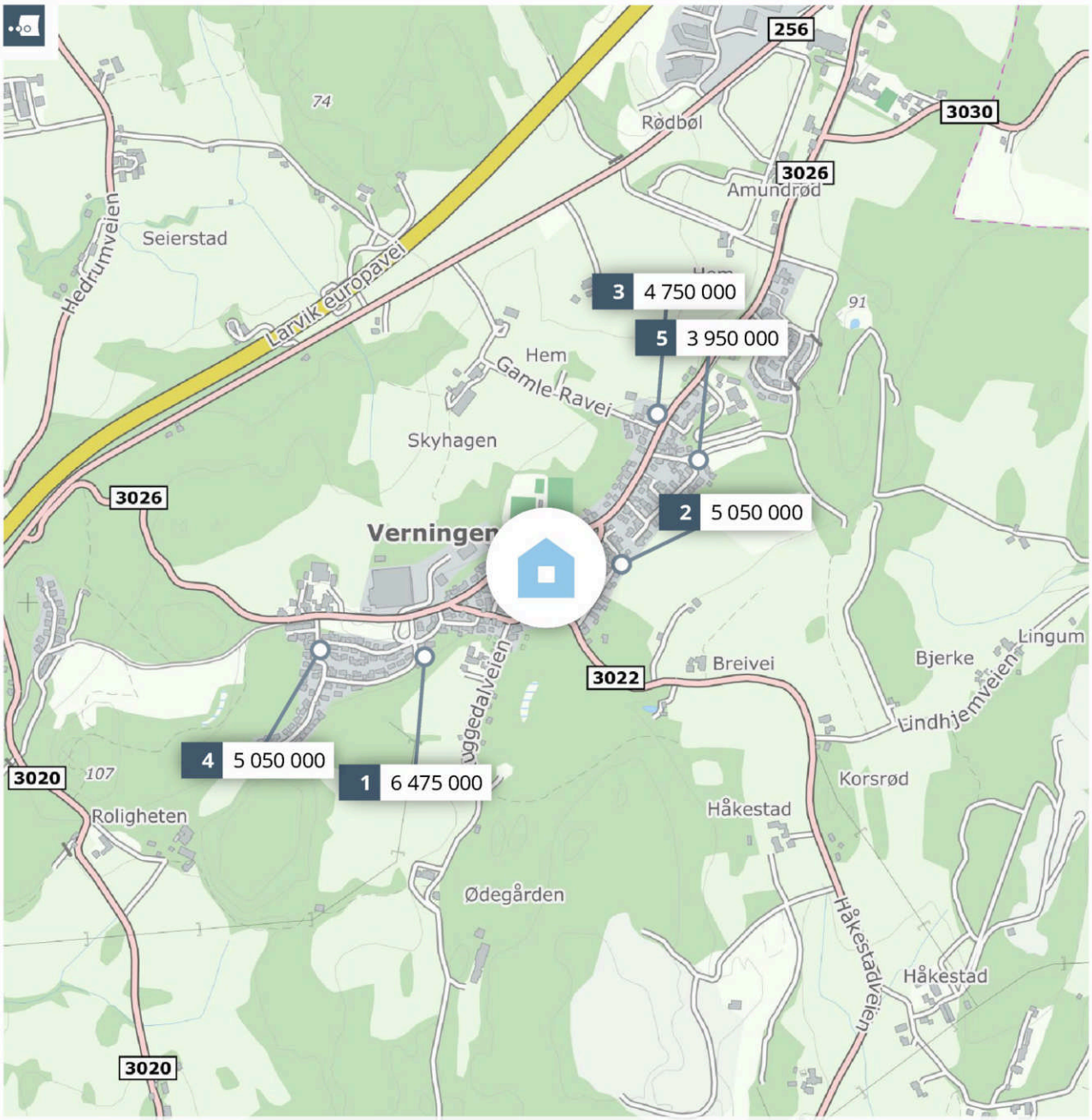
Trafikk
Lite trafikk 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2026



Meglers verdivurdering

RATOPPEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 08.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Tvetene Istre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ratoppen 9, 3270 LARVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 2039 BNR 78 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS VERNINGEN

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	22 843
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	197 m²	12 m²	- m²	76 m²	- m²	- m²
Tomt					954 m²	
Byggeår					1962	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rahellinga 7				19.12.2025	6 790 000	**6 475 000**	0	6 475 000	**25 593**
	253 m²	1979	1 594 m²	5 sov						
2	Hemveien 12				06.09.2023	4 990 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**23 380**
	216 m²	1980	914 m²	3 sov						
3	Gamle Ravei 211				02.02.2026	4 875 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**29 141**
	163 m²	2003	825 m²	5 sov						
4	Teientoppen 3				31.03.2025	4 390 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**42 797**
	118 m²	1984	760 m²	5 sov						
5	Hemsvingen 26				26.09.2024	4 200 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**17 401**
	227 m²	1980	693 m²	4 sov						

Flott enebolig på Verningen med god planløsning og kvaliteter. Boligen ligger fint til og har en pen opparbeidet hage med flere lune sitteplasser.

Huset er moderne og delikat innredet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.05.2018	15.06.2018	06.08.2018	3 200 000	3 050 000	0	3 050 000
18.11.2011	28.11.2011	01.02.2012	2 170 000	2 600 000	0	2 600 000
03.06.2003	11.06.2003	02.07.2003	925 000	1 150 000	-	1 150 000

Eneboliger til salgs i 3270 LARVIK nå

1
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

61
dager

Eneboliger solgt i 3270 LARVIK siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

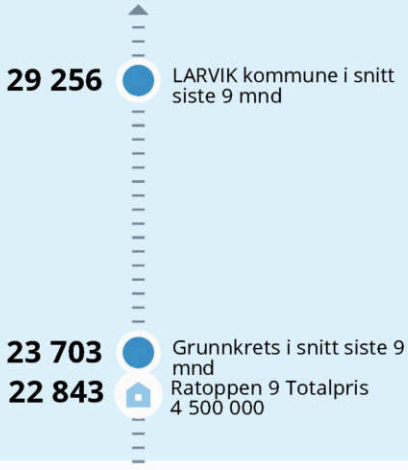


Solgt i snitt i løpet av

48
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52260032

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stine Moe Fagerhus	Christian Moe Fagerhus

Gateadresse
Ratoppen 9

Poststed	Postnr
LARVIK	3270

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260032

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert ny dusj, fjernet gammelt avløpsrør, ryddet i vannrør fra byggeår
Arbeid utført av	Aqua VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vært mus på loft når vi overtok boligen, men ikke tatt noen siden året vi flyttet inn.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dokumentasjon lastet opp i Boligmappa digitalt
Arbeid utført av	Flere entreprenører

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, med 32a lading

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260032

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260032

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 52260032

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Moe Fagerhus	86b3eeea1b23a50b1f1054ca1cd4930e0b400e69	20.03.2026 12:30:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Fagerhus	8b66f051b6e6aa090d89303fd61d1c43d96a075b	20.03.2026 11:30:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52260032

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Ratoppen 9
3270 LARVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1962
Enebolig BRA:	197 m^2
Enebolig BRA-i:	197 m^2
Sum alle bygg BRA:	209 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	197 m^2
Rapportdato:	16.3.2026 (Gyldig til 16.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	16	2	1

Jarle Dalen Myrengen
Bygningssakkyndig
Takstmann og Tømrer Jarle Dalen Myrengen

tomrer.dalen@gmail.com
93068094

Ratoppen 9
3270 Larvik

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40397

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Kontrollen anbefales gjennomført før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG3 er satt med bakgrunn i at det registreres råteskader på enkelte vinduer og dobbel terrassedør.
Våtrom: Bad 1. etg. - Våtrom	TG3 er satt med bakgrunn i at det er vurdert at badet har behov for totalrenovering. -Grunnet avvik sett samlet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 er satt med bakgrunn i dreneringens alder og usikker restlevetid. Samt stedvis lite/ingen terrengfall bort fra grunnmur.
Grunnmur og fundament	TG2 er satt med bakgrunn i at det ble registrert stedvise sprekker/riss i grunnmuren.
Balkong, terrasse, platting	TG2 er satt med bakgrunn i at terrasser/platting/rekkverk er malingsslitt.
Yttervegger	TG2 er satt med bakgrunn i at kledning ikke er tilfredstillende luftet. -Dette har sammenheng med byggeår. Stedvise råteskader i vindusomramming ble registrert.
Takkonstruksjon og loft	TG2 er satt med bakgrunn i at det ble registrert utette gjennomføringer i etasjeskiller. Samt at det ble registrert spor etter gnagere.
Taktekking	TG2 er satt med bakgrunn i taktekkingens alder og usikker restlevetid. Samt at det ble registrert knekte takstein.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 er satt med bakgrunn i registrerte skjevheter i etasjeskiller.
Ildsted/Skorstein	TG2 er satt med bakgrunn i at det mangler ildfast plate under peis ved kjøkken.
Avløpsrør	TG2 er satt med bakgrunn i at enkelte avløpsrør er fra byggeår og har usikker fremtidig funksjon.
Vannledninger	TG2 er satt med bakgrunn i at det mangler sikker avrenning fra vannskap i kjellerbod. Enklte vannrør i kobber har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG2 er satt med bakgrunn i berederens alder/usikker restlevetid. Samt manglende lekkasjesikring.
Våtrom: Bad kjeller. - Overflater	TG2 er satt med bakgrunn i at det ikke er etablert tilfredstillende lokalfall mot sluk, samt at det hefter usikkerhet om membran er ført opp under terskel. Det registreres også bomlyd i gulvfliser.
Våtrom: Bad kjeller. - Sanitærutstyr	TG2 er satt med bakgrunn i manglende lekkasjesikring/drensåpning av innbygget sisterne.
Våtrom: Bad kjeller. - Ventilasjon	TG2 er satt med bakgrunn i at rommet mangler tilluft.
Øvrige innvendige overflater.	TG2 er satt med bakkgrunn i stedvis registrerte skader/slitasje ut over normal bruksslitasje.
Frittstående bod.	TG2 er satt med bakgrunn i at det ble registrert stedvise råteskader og dører går dårlig.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad kjeller. - Fukt	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjelleren er innredet etter byggeår, og det foreligger ikke godkjente tegninger eller dokumentasjon på at tiltakene er omsøkt. Stue og soverom i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Til informasjon: Takhøyde i stue i kjeller ble målt til 1, 96 meter. Takhøyde i stue i 1. etg ble målt til 2,40 meter.

Vinduer i kjelleretasjen er for små som rømningsvindu.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Vinduer i kjeller er for små i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.3.2026	**16.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Christian Fagerhus**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Stine Moe Fagerhus**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Jarle Dalen Myrengen**	Telefon:	**93068094**
Firma:	**Takstmann og Tømrer Jarle Dalen Myrengen**	Epost:	**tomrer.dalen@gmail.com**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Hesteløkka 4, 3282 Kvelde**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ratoppen 9, 3270 Larvik**						
Kommunenr:	**3909**	Gårdsnr:	**2039**	Bruksnr:	**78**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1962**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med integrert garasje, beliggende på Verningen i Larvik kommune. Asfaltert gårdasplass. Uteareale forøvrig med beleggningsstein, plen, diverse beplantning og plattinger/terrasser. Oppvarming er vedfyring og elektrisk. -Luft til luft varmepumpe. Boligen har naturlig ventilasjon.

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Gunnmur i betongkonstruksjon. Etasjeskiller, yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Fasade med liggende trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Vinduer i 2-lags glass. Terrassedører med glass. Ytterdør i heltre.

Boligen inneholder:
Kjeller: To ganger, to boder, garasje, bad, stue og soverom.
1. etg: Entre, gang, bad, kjøkken, stue og tre soverom.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1993	Tilbygg (utvidelse kjøkken)	Nei
1987	Tilbygg for garasje	Nei

1974	Tilbygg bolig	Nei
1979	Tilbygg terrasse	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	197	197	0	0	76
Bod	12	0	12	0	0
Totalt m²	**209**	**197**	**12**	**0**	**76**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**97**	**97** Romfordeling: To ganger, to boder, garasje, stue, bad og soverom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**100**	**100** Romfordeling: Entre, gang, bad, kjøkken, stue og tre soverom.	**0**	**0**	**76**
Totalt m²	**197**	**197**	**0**	**0**	**76**

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12 Romfordeling: To boder	0	0
Totalt m²	**12**	**0**	**12**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Terrasser/plattinger har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca. TBA inkluderer arealet i utestue.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering er antatt fra ca. 1993. Uten at dette kan dokumenteres.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Terreng rundt boligen er stedvis flatt og har stedvis svakt fall mot grunnmur. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Grunnet dreneringens alder bør kjeller holdes under oppsyn, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2

Det registreres stedvise riss/sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng



Fuktmålingsresultat.

Type rom under terreng	Innredet

Kjelleren er delvis innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Kjelleren opplyses i tidligere salgsannonse å ha blitt innredet i år 2000.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-1

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue. Det ble målt med pigg i tilgjengelig treverk, uten at det ble registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting

Terrasse vendt mot øst ved inngangsparti. Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Utgang fra kjøkken til sydøst vendt terrasse. Utgang fra stue til terrasse/platting vendt mot syd. Gulver med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner.

Rekkverkshøyder ble målt til ca. 0,91 meter.

Utestue oppført på støpt betong med flis. Vegger i leca. Tak i trekonstruksjoner med takplater i plast.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er ikke kjent hva som er gjort når.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrasser/plattinger/rekkverk er malingsslitt. -Kan medføre redusert levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger bør påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Råteskadet terrassedør.



Eksmpel på råteskadet vindu.

Beskrivelse

Terrassedør med glass.

Ytterdør i heltre.

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er i hovedsak fra 2000-tallet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Karmer er værslitte. -Kan medløfre redusert levetid.

Det registreres råteskader i karmer i enkelte vinduer og i dobbel terrassedør. Ett vindu i utestue er også råteskadet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dobbel terrassedør og enkelte vinduer pga skade/slitasje må påregnes.
Øvirge vinduer har behov for overflatebehandling.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det er ikke etablert lufting av kledning i opprinnelig del.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det registreres stedvis råteskader i vindusomramming.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppfølging og jevnlig ettersyn i forbindelse med dårlig lufting anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Lokale utskiftninger av rådeskadede kledningsbord må påregnes.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft

Adkomst til kaldtloft via luke med uttrekkbar stige.

Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det ble registrert fuktmerker. Men disse ble målt og funnet tørre på befaringsdagen. -Oppfølging anbefales, for å avdekke om utviklingen er negativ, eller om merkene stammer fra før taktekkingen ble skiftet.

Det er registrert åpne eller utette gjennomføringer i konstruksjonen mot varm sone. Svekket tetting reduserer konstruksjonens beskyttelse mot fukt og luftlekkasjer og kan føre til skjulte skader over tid.

Det ble registrert spor etter gnagere.

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.

Det er registrert tegn til skjevheter og/eller mindre nedbøyninger i konstruksjonen. Forholdet vurderes å være innenfor det som kan oppstå over tid som følge av alder, setninger eller normal belastning. Avviket kan føre til videre deformasjoner over tid dersom utviklingen fortsetter. Funksjon og bæreevne vurderes foreløpig ikke som kritisk påvirket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Yttligere undersøkelser og tiltak i forbindelse med observasjon av spor etter gnagere anbefales.

Oppfølging av kaldtloftet anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved eventuell negativ utvikling.

En utbedring av lufting bør vurderes.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking er fra ca. 1993.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres knekte takstein. -Medfører unødig fuktpåkjenning på undertak og fare for lekkasjer.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnet takets alder, bør det holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Knekte taksteiner må skiftes.

Mose bør fjernes.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Det ble ved hjelp av stikkprøveprinsippet målt høydeforskjeller i stue og soverom i kjeller, samt i stue og kjøkken i 1. etg.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det registreres skjevheter i stue i 1. etg, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til ca. 38 mm. Og ca. 20 mm på kjøkken.

Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger, og bør sees i den sammenheng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis

Vedovn plassert i stue. Peis plassert på kjøkken.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet på kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran peis bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkken fra 2024. Åpen løsning. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Nedsenket oppvaskkum i kompositttmateriale og ett-greps blandebatteri. Integrert kjølehjørne, mikro, ovn platetopp og oppvaskmaskin. Vegghengt avtrekksvifte. Det er etablert komfyrvakt og automatisk vannstopper. Kjølehjørnet er fra ukjent årstall med motor fra ca. 2021.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Kjelleren er innredet etter byggeår, og det foreligger ikke godkjente tegninger eller dokumentasjon på at tiltakene er omsøkt. Stue og soverom i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Det er ikke etablert gasstett dør mot integrert garasje, eller sluse/bod med ventilering. Yttligere undersøkelser anbefales.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Til informasjon: Takhøyde i stue i kjeller ble målt til 1, 96 meter. Takhøyde i stue i 1. etg ble målt til 2,40 meter.

Vinduer i kjelleretasjen er for små som rømningsvindu.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Vinduer i kjeller er for små i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Enkelte avløpsrør er i støpejern fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Avløpsrør er i hovedsak fra 2004 - 2025.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Enkelte avløpsrør er fra byggeåret og har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.15 Vannledninger



Hovedstoppekran.



Vannskap iu kjellerbod.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber

Vannskap for rør i rør system plassert i kjellerbod.

Hovedstoppekran er plassert i kasse i gang i kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er i hovedsak fra 2004 - 2017.

Det ble på befaringsdagen oppdaget drypplekkasje fra hovedstoppekran. -Selger opplyser om at denne vil bli skiftet fortløpende etter befaringsdagen.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist i kjellerbod. -Fare for følgeskader ved vannlekkasje fra rør i rør system.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sikker avrenning til rom med sluk, eller annen lekkasjesikring bør etableres fra vannskap i kjellerbod.

Vannledninger fra eldre årstall bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

6.16 Elektrisk



Sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap er plassert i entre.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ref egenerklæring: 2023: "Elektriker har gjort flere ting. Montering av downlights, elbillader, overspenningsvern, nye stikkontakter, byttet ut gamle downlights i halogen."

Samsvarserklæringer i sikringsskap tilsier at sikringsskap ble skiftet og det ble utført kontrollav el-anlegg i 2013.

Samsvarserklæring for blant annet bad i kjeller foreligger, datert 2017.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Det er ikke kjent om det er utført arbeider i regi av tidligere eier som mangler samsvarserklæring.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Det er hull/innføringer i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.17 Varmtvannsbereder



VVB

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

287L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

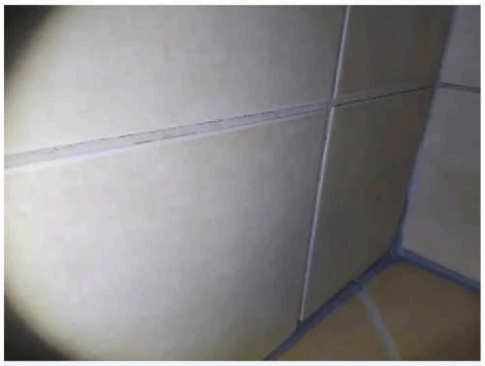
Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

6.19 Våtrom: Bad 1. etg.



Terskel og oppkant ved dusjsone.



Sprekker i flisfuger.



Sluk

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Grunnet avvvik sett samlet, vurderes det at badet har behov for toalrenovering. -Innredning er i god stand og kan gjenbrukes.

Det ble blandt annet registrert følgende avvik: Tetteskjikt har en alder som tilsier at restlevetid er usikker. Løsningen med klemring/membranmansjett er uoversiktelig og kan ikke verifiseres. Sluk er isolert i dusjsone. Det er etablert oppkant ved dusjsone som er høyere enn dørtersekl. -Fare for vannskade i tilliggende rom ved en eventuell lekkasje. Det registreres sprekker i flisfuger i dusjsone. -Kan indikere utettheter i tetteskjikt. Det er ikke etablert avrenning fra innebygget sisterne. Sprukken veggflis ved innbygget toalett registrert. Elastiske flisfuger bærer preg av ufagmessig utførelse. Det er ikke etablert tilfredstillende fall til sluk. -Gulv er tilnærmet flatt.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Det ble foretatt fuktmåling med pigg i tilgjengelig treverk, uten at det ble registrert forhøyede verdier.

Anbefalte tiltak

Badet bør påregnes totalrenovert.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**



Fuktmålingsresultat.

6.20 Våtrom: Bad kjeller.



Sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv og veggflater belagt med flis. Himling med malt slett flate og downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er opplyst å være fra 2017.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er nedsenket dusjsone, men det er ikke tilfredsstillende fall til sluket.

Det er høy terskel og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater
Oppfølging i forbindelse med bomlyd i gulvfliser anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Yttligere undersøkelser vedrørende membranoppkant ved terskel anbefales for å verifisere lekkasjesikkerhet. -Mangler membranoppkant, bør den etableres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedsenket kum i metall og ett-greps blandebatteri. Speil integrert i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassvegg/dør, to-greps blandebatteri, takdusj og håndusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Våtsoner er plassert mot yttervegg. Øvrig vegger er i mur.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.21 Øvrige innvendige overflater.

Beskrivelse

Kjeller: Gulver med laminat, flis og synlig betong. Vegger med malte slette flater, panelplater og synlige murvegger. Himlinger med trepanel og mdf panel. Profilerte og slette innerdører.
1. etg: Gulver med laminat. Vegger med malte slette flater og panelplater. Himlinger med malte slette flater, trepanel og takessplater. Profilerte innerdører.

Oppsummering **TG-2**

Det registreres eksempelvis følgende tilstandssvekkelser:
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser. Det registreres stedvise skader i laminatskjøter.

Kjøper må selv vurdere de innvendige overflaters kvalitet opp mot forventninger og krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan iverksettes ved behov.

6.22 Frittstående bod.

Beskrivelse

Bod oppført i laftet trekonstruksjon.

Det gjøres kun en overordnet og forenklet vurdering av frittstående bygninger.

Oppsummering **TG-2**

Det registreres stedvise råteskader.

Dører går dårlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokale utskiftninger av råteskader må påregnes. Justering, eventuelt utskiftning av dører må påregnes.

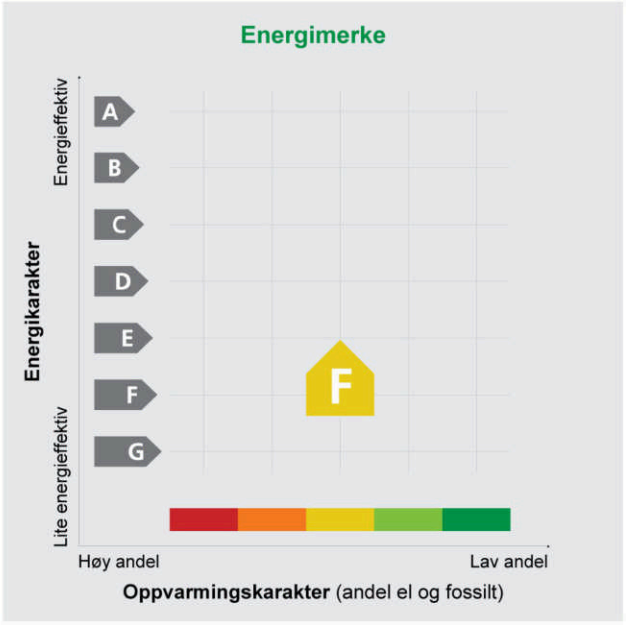
6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST

Adresse	Ratoppen 9
Postnr	3270
Sted	LARVIK
Leilighetsnr.	
Gnr.	2039
Bnr.	78
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	12090986
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-874707
Dato	18.04.2018



Eier	Privat
Innmeldt av	SCHAU EINAR

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1962	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	193	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

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

§ 1

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

BOLIGBYGG:

§ 2

a. Våningshus skal plasseres som vist på planen.

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

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

§ 3

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

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

§ 4

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

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

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

§ 5

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

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

INDUSTRIBYGG:

§ 6

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

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

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

§ 7

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

§ 8

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

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

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

§ 9

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

Fellesbestemmelser:

§ 10

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

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

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 5. oktober 1971

Utskriftsdato: 23.02.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2039	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	202459750	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12090986	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Ratoppen 9, 3270 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
5	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1. etg.	Peisinnsats	Dovre AS	Dovre AS
1. etg.	Peisovn	Dovre AS	Dovre AS

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
08.02.2024	Tilsyn	08.06.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Ildsted - Plassering: 1. etg.. Type: Peisinnsats. Produsent: Dovre AS. Modell: Dovre AS
Beskrivelse	Mangler plate på gulv foran peisinnsats i stue. Gulvplate skal minimum dekke 30 cm fra ovnsdøren.

Informasjon for bruksenhetId 202459750

BruksenhetId	455784682	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	12090986	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 455784682.

BruksenhetId	202459816	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	12090986	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Ratoppen 9, 3270 LARVIK

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202459816.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

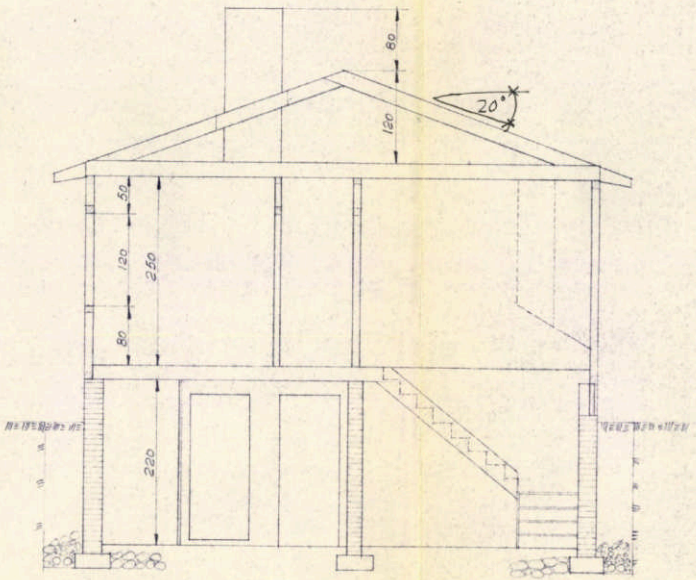
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

SNITT.
M: 1/50.

Nansel bygn.råd
Sak nr. 2161

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Nansel bygningsråd

Approbasjon gjelder for ett år.
Varsel om igangsetting bør være byggesaken i hende.
Denne byggemelding og tegninger framvises av ansvarshavende ved kontroll.



ENEBOLIG FOR
HERR FINN BÆRNES,
HEDRUM.

NANSET, 17/12-1960.

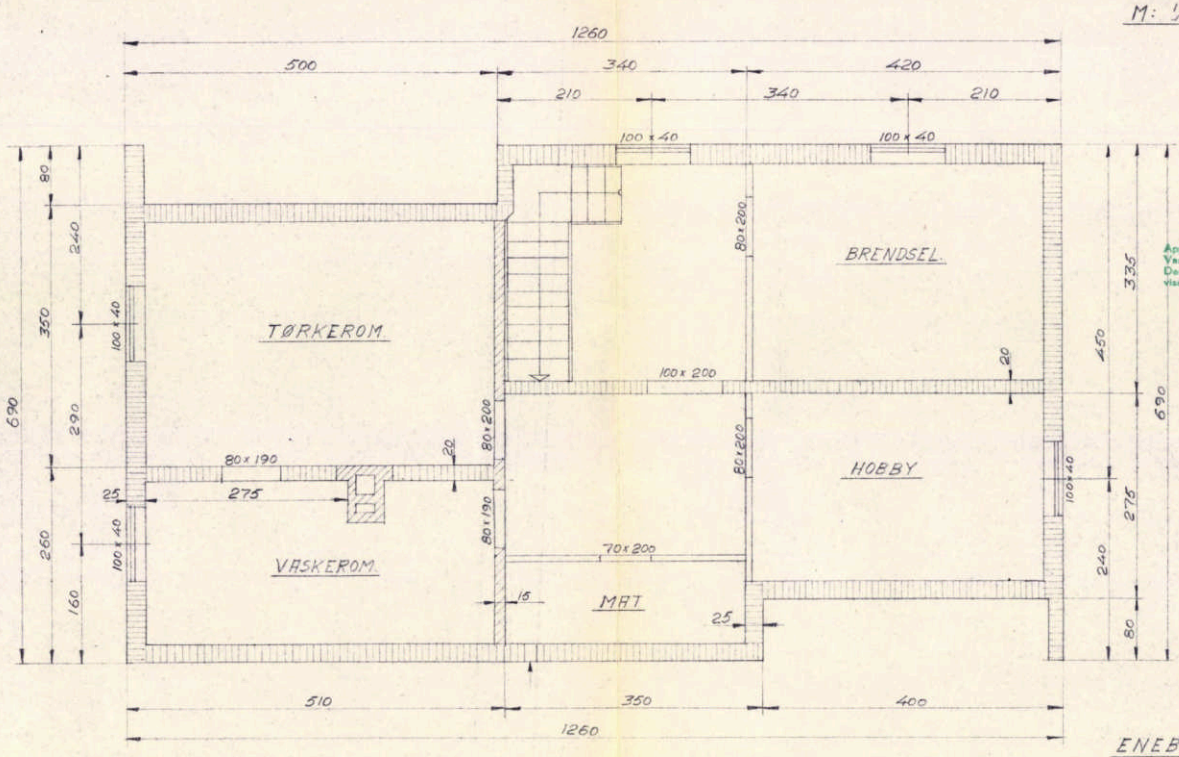
KJELLERPLAN.

M: 1/50.

Nanset bygn.råd
Søk nr. 2 161

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Nanset bygningsråd

Approbasjon gjelder for ett år.
Varsel gis når arbeidet settes igang.
Denne byggemåte og tegninger framvises av ansvarshavende ved kontroll.



ENEBOLIG FOR
HERR. FINN BÆRNES,
HEDRUM.

NANSET, 17/12-1960,

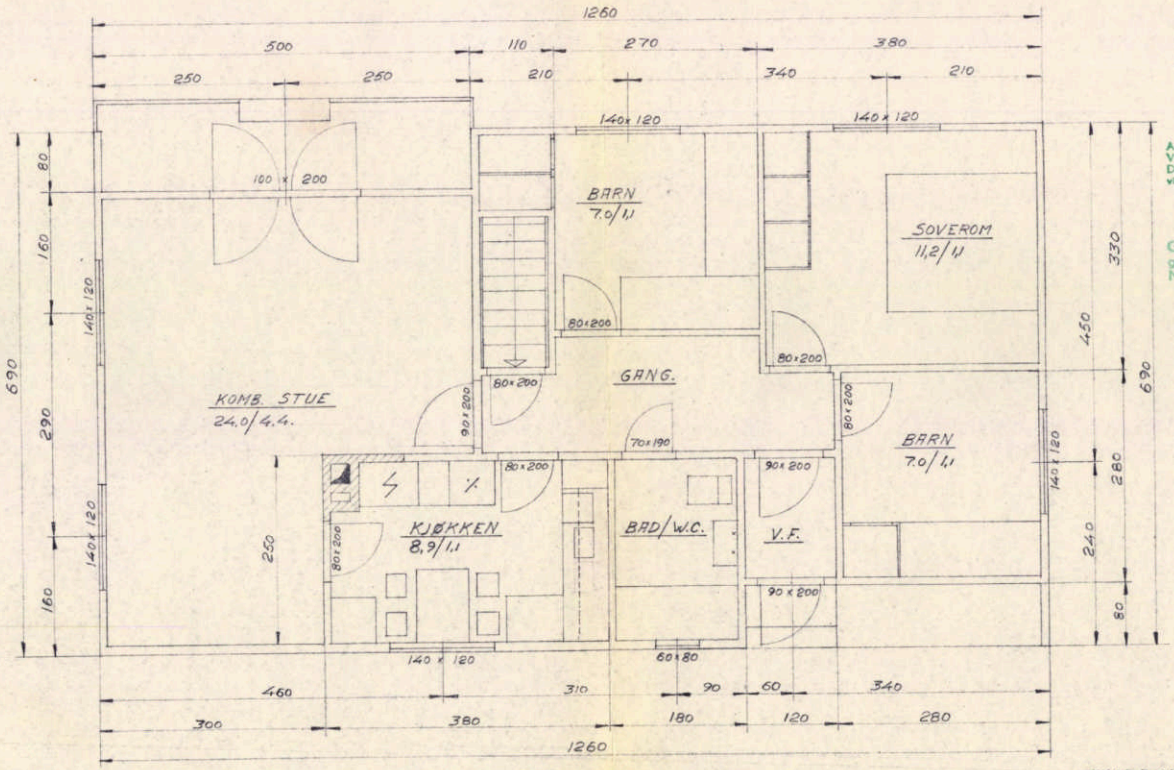
ETASJEPLAN.

M: 1/50.

Nedrum
~~Nanset~~ bygn.råd
Sak nr. 2 161

Approbasjon gjelder for ett år.
Varsel gis når arbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/ tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.

Godkjent ved ottarelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Nanset bygningsråd



ENEBOLIG FOR
HERR. FINN BÆRNES,
HEDRUM.

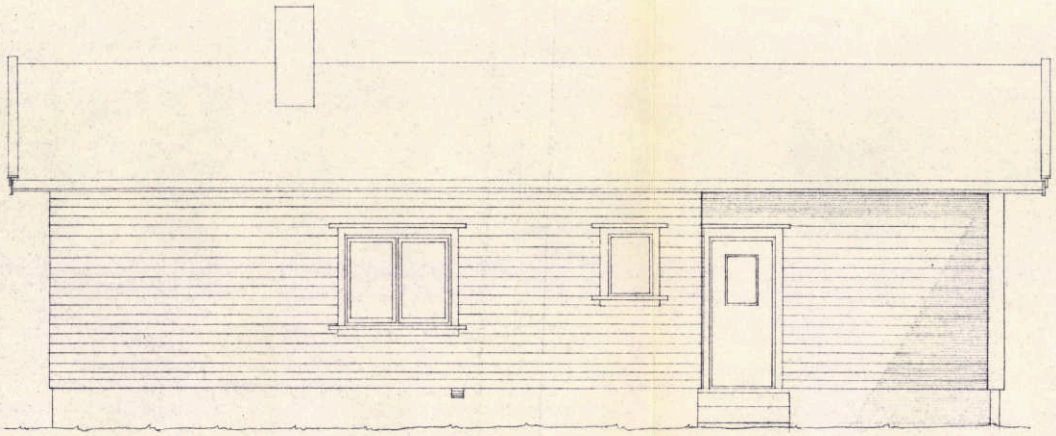
NANSET, 17/12-1960, Anton Kongsli

FASADE NORD.
M: 1/50.

Hedrum
~~Nanset~~ bygn.råd
Sak nr. 2161

Approbasjon gjelder for ett år.
Varsel gis når arbeidet varer lgang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Nanset bygningsråd



ENEBOLIG FOR
HERR. FINN BAARNES,
HEDRUM.

NANSET, 17/12-1960 Anton Kongsby

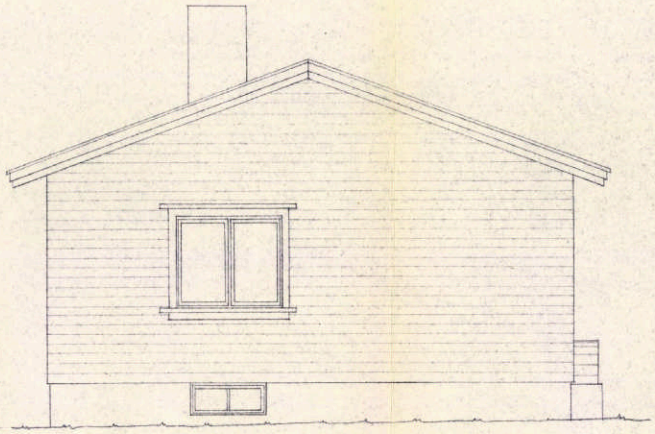
FASADE ØST.

M: 1/50.

Nansen bygn.råd
Sak nr. 2161

Approbasjon gjelder for ett år.
Varsel gis når arbeidet settes igang.
Denne bygningstillatelse medfører ikke at tegningene framlegges av ansvarshavende arkitekt til kontroll.

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Nansen byggingsråd



ENEBOLIG FOR
HERR. FINN BÅRNES,
HEDRUM.

NANSET, 17/12-1960, Chr. Kongelf.

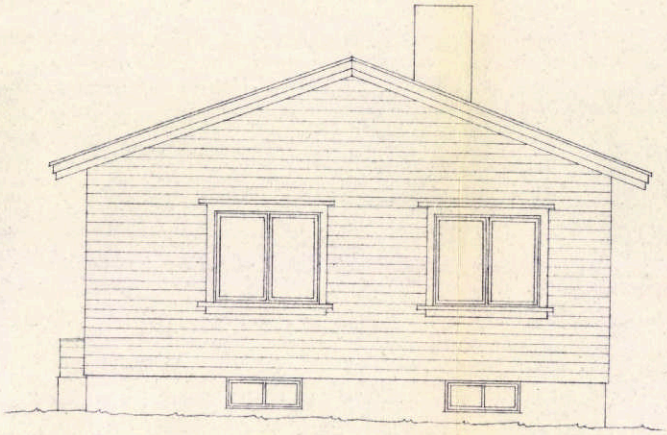
FASADE VEST.

M: 1/50.

Nansei bygn.råd
Sak nr.: 2 161

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Nansei bygningsråd

Approbasjon gjelder for ett år.
Varsel gis når arbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.



ENEBOLIG FOR
HERR. FINN BÆRNES,
HEDRUM.

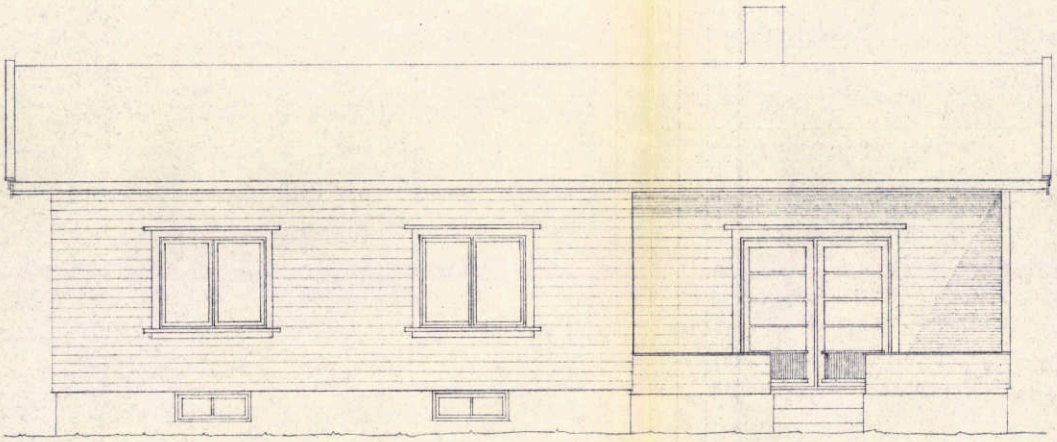
NANSET. 17/12-1960.

FASADE SYD.
M: 1/50.

Hedrum bygn.råd
~~Hanset~~
Søk nr. 2 161

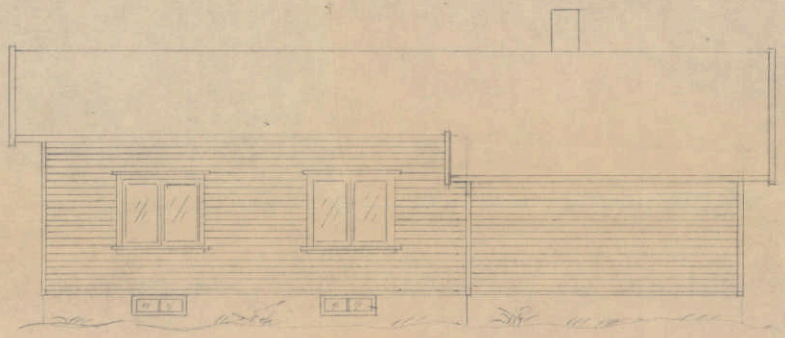
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Na... bygn.råd

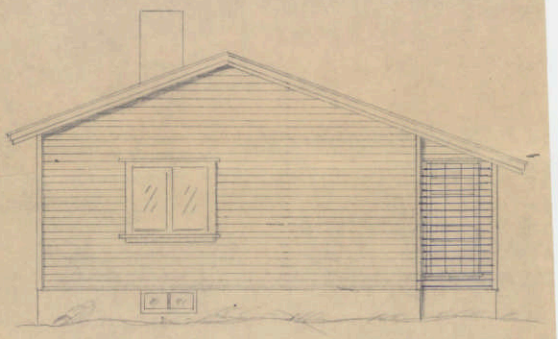
Approbasjon gjelder for ett år.
Varsel gis når arbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/ tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.



ENEBOLIG FOR
HERR. FINN BÅRNES,
HEDRUM.

NHNSET, 17/12-1960, Anton Kongsbø.



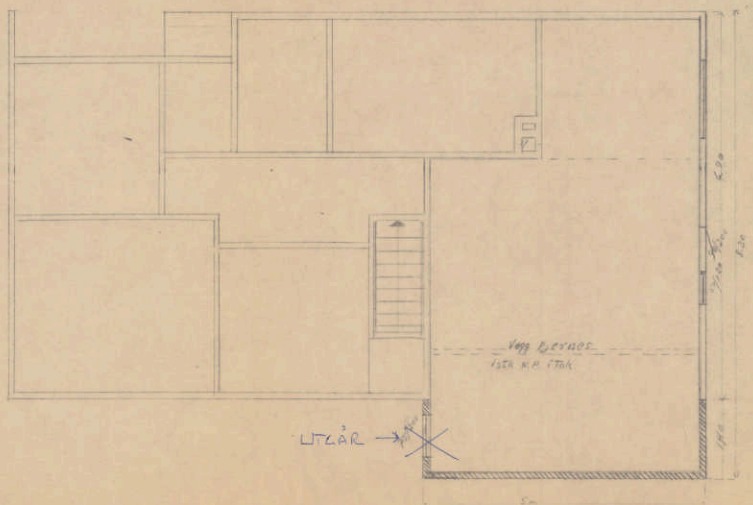


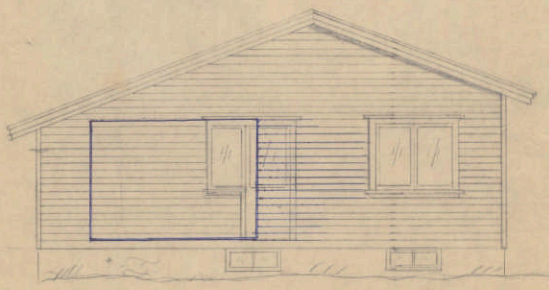
UTVIDELSE AV STUE
FOR
HERR FINN BAKKELIEN
HEDRUM

Hedrum bygn.råd
Sak nr. 145/74

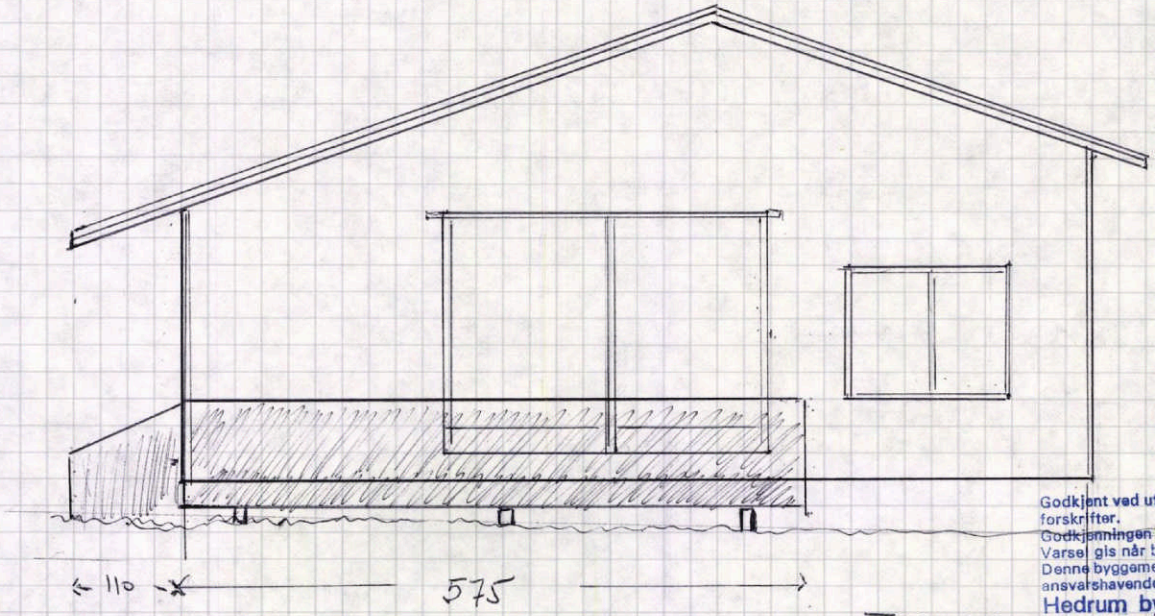
Godkjent med utførelse etter
gjeldende lov og forskrifter.
Hedrum byggningsråd

Approbasjon gjelder for ett år.
Varsel gis når arbeidet settes igang.
Denne tegningen må ikke benyttes
uten av arkitektkontoret ved kontroll.





SKYVEDØR 200 x 300 cm.



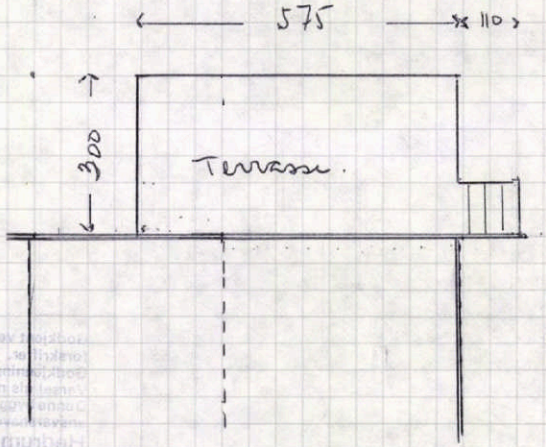
Hedrum bygn.råd
Sak nr. 451 79

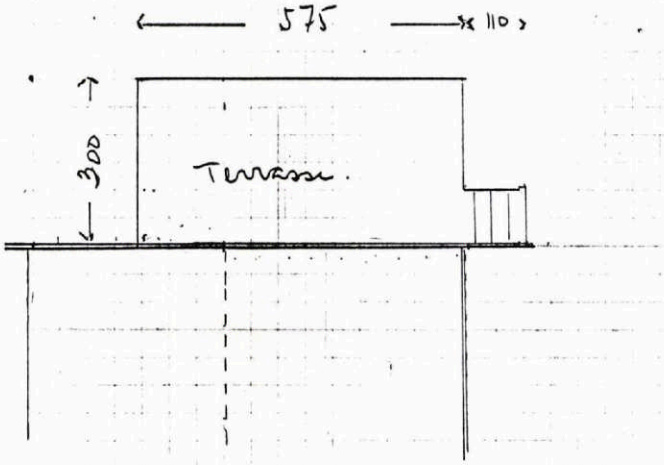
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvist av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

TERASSE

FINN BAARNES
HEDRUM.

BRNR 34 BR.NR. 78.

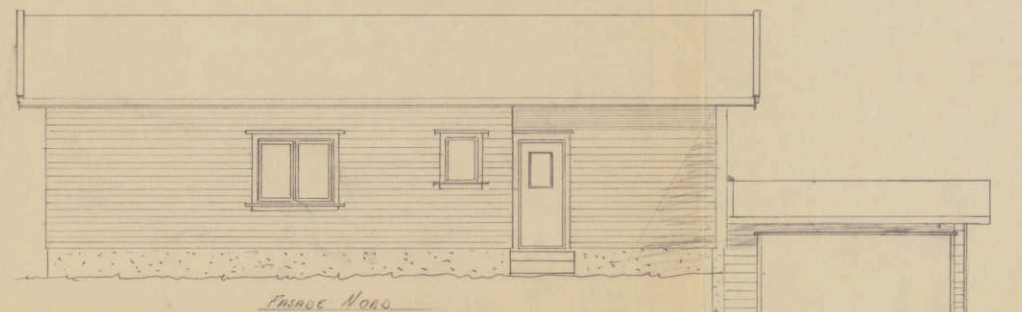

575
110
300
Terrass.



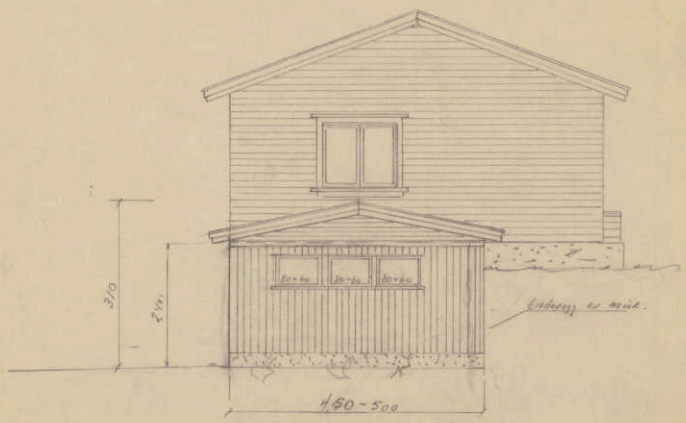
Hedrum bygn.råd
Sak nr. 451 79

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

Hedrum bygningsråd
Sak nr. 301 / 87



FASADE NORD



FASADE ØST

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
12.6-87	BH		1:50

GARASJE FOR
LILLIAN BARKNES

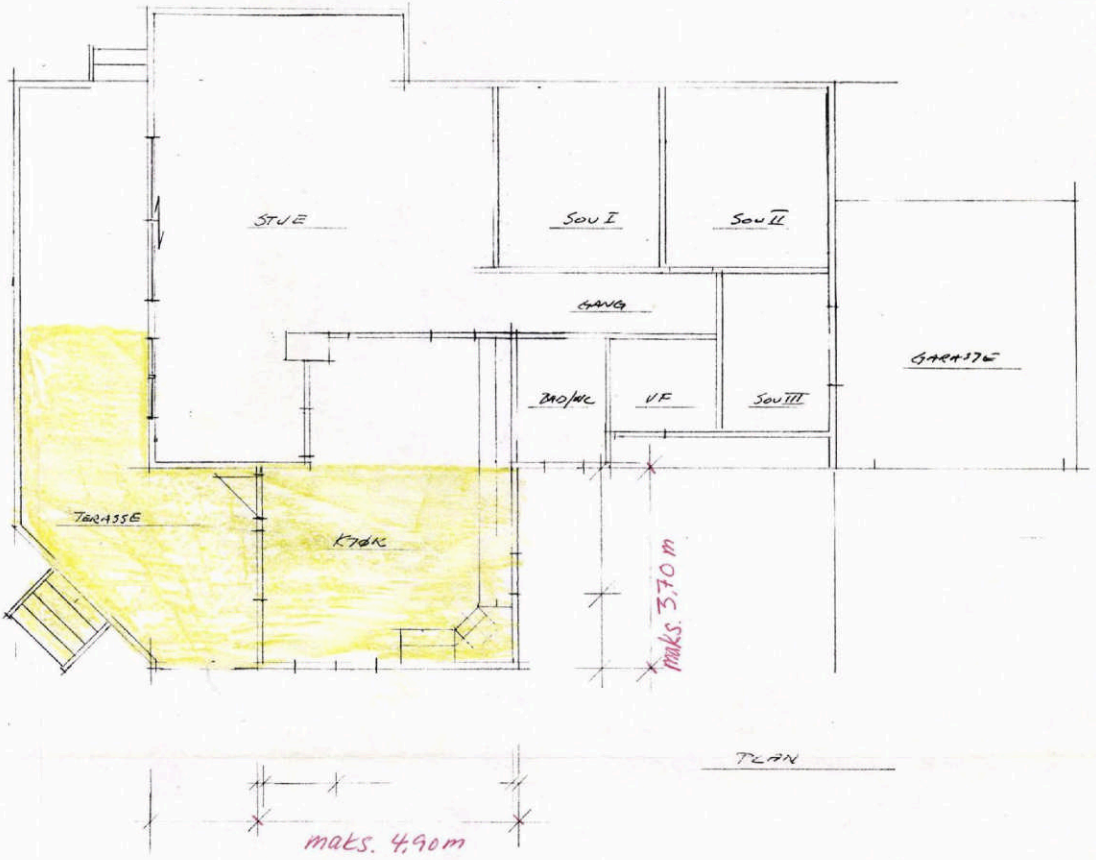
Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

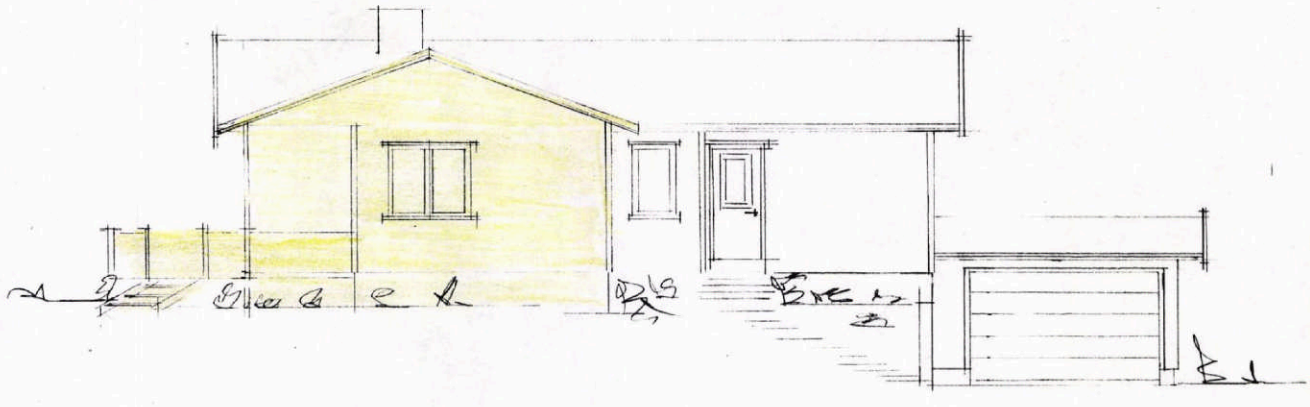
R. A. no. 1445, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

Larvik Bygn.råd
№ 2697/1993

LARVIK KOMMUNE
04 OKT. 1993



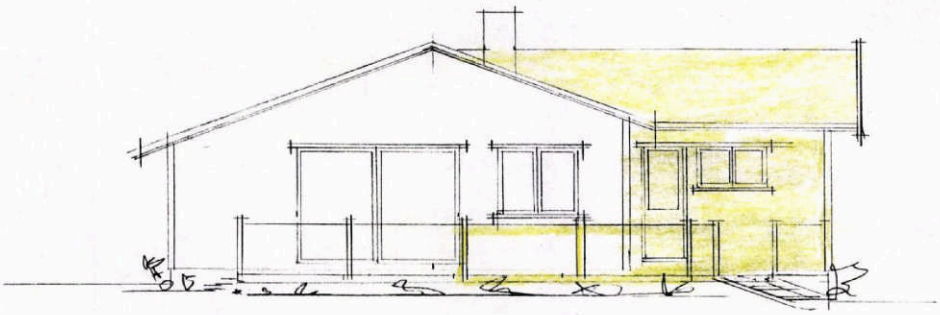
PLAN



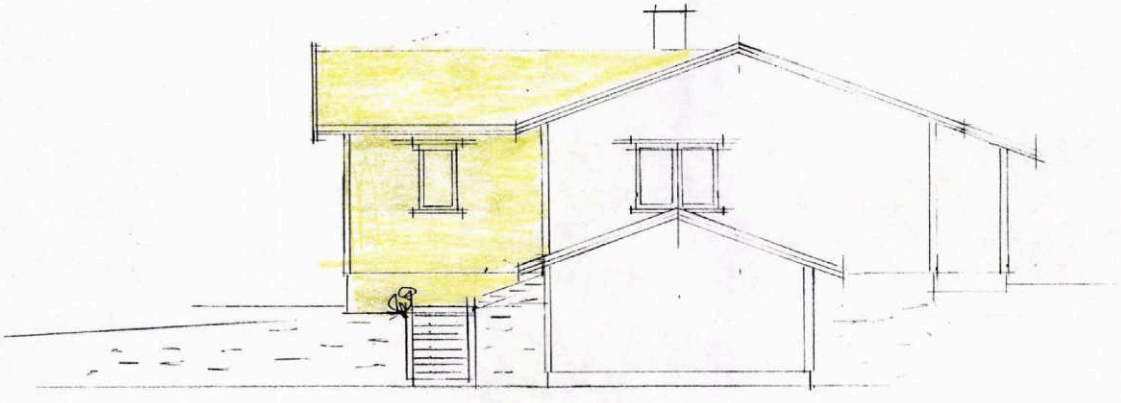
FASADE ØST

Larvik Bvon.råd
№ 2697/1993

LARVIK KOMMUNE
04 OKT. 1993



FASADE SYD

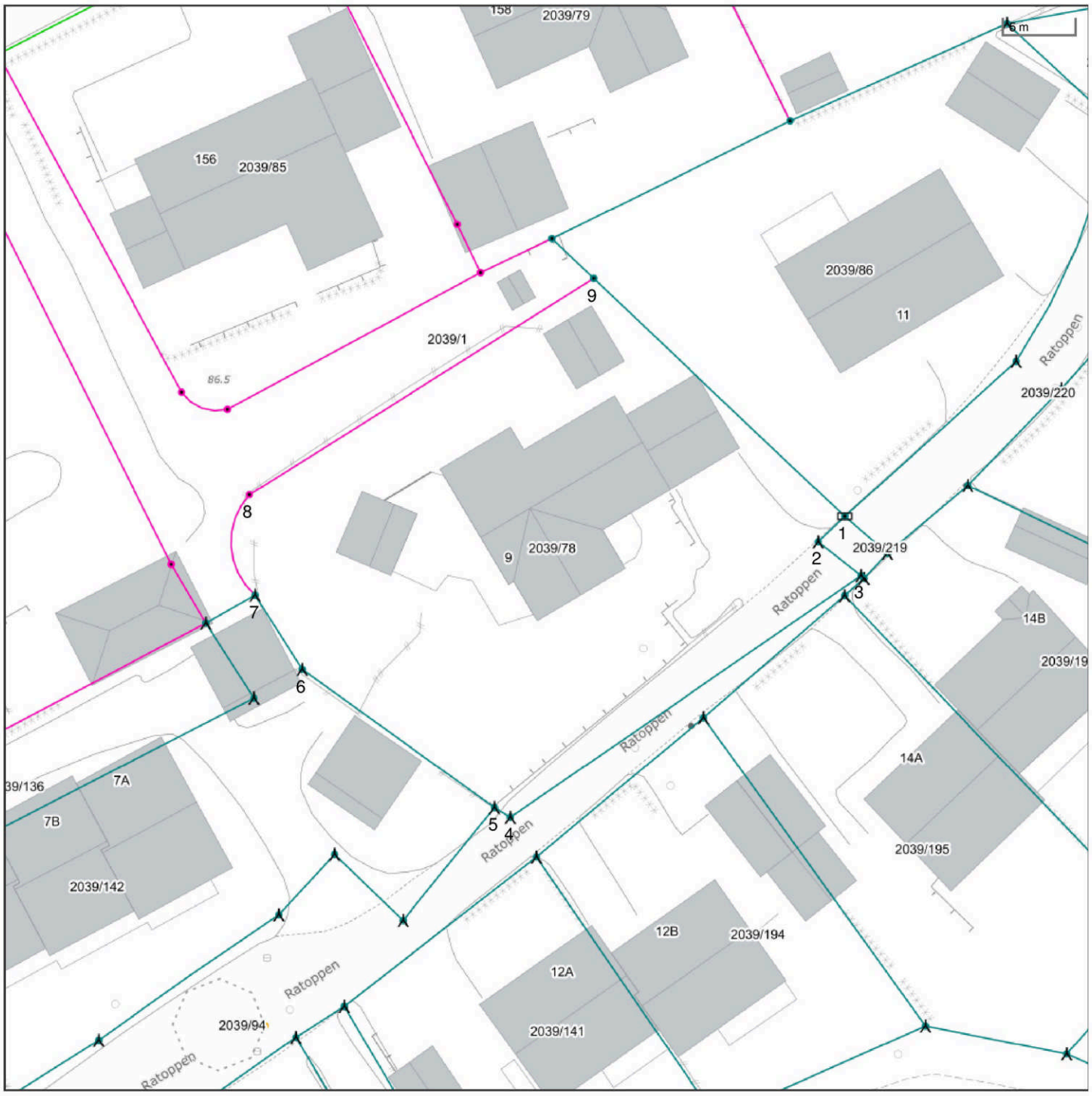


FASADE NORD

DATO	TEGN.	GODKJ.	MÅL	PLAN OG FASADER
29.09.93	K. Slettan		1:100	
TILBYGG ENEBOLIG FOR LILLIAN BAARNES				ERST. FOR / ERST. AV
				ADR.:
HENV:	BEREGN:			G.NR/B.NR.

Utskriftsdato: 23.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2039/78//



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	953,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6550692,71	**Øst**	563002,17	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6550705,5	563032,29	15 cm	Jord (JO)	Rør (54)	24,45	
2	6550703,66	563030,44	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	2,61	
3	6550701,33	563033,51	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,85	
4	6550683,83	563008,99	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	30,12	
5	6550684,5	563007,86	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,31	
6	6550694,06	562994,09	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,76	
7	6550699,24	562990,67	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,21	
8	6550706,34	562990,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,92	4,85
9	6550722,01	563014,25	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,75	

Utskriftsdato: 23.02.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2039	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ratoppen 9, 3270 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 654,40 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	5 434,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**19 955,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	251,47 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	231,82 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	289,71 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	436,71 kr
Renovasjon std.ekstra 240l	25%	1 stk	6043.75	1/1	0 %	6 043,75 kr	503,65 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	33,33 kr
					Sum	**20 960,20 kr**	**1 746,69 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten er en analyse av planopplysninger for den angitte eiendommen. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende arealer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuelt utarbeidet rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om planID, plannavn, plantype, status og vedtaksdato for aktuelle planer. I tillegg rapporteres alle delarealer for arealbruk, hensynssoner, faresoner ol. med arealer.

Det opplyses også om planarbeid som berører eller ligger nærmere enn 100m fra eiendommen.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2025-2037

Hensynssoner for bla. grunnforhold, kulturminner og flom baserer seg på nasjonale aktsomhetskart som ajourføres jevnlig. Planrapporten kan derfor inneholde informasjon som er unøyaktig eller utdatert. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

Reguleringsplanforslag

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

Planer under arbeid 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 oppstart



Planforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026

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

Larvik kommune

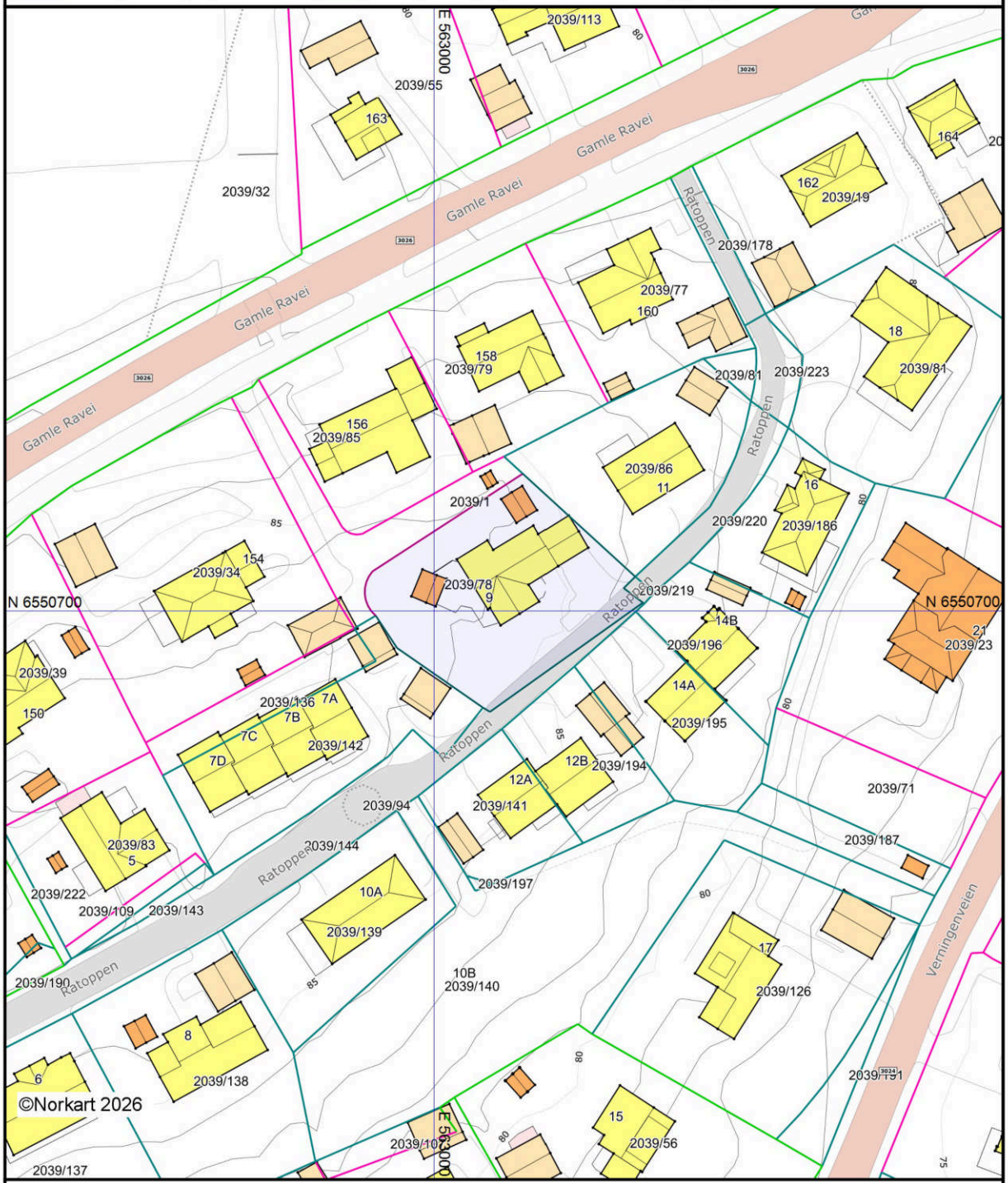
Grunnkart

Eiendom: 2039/78
Adresse: Ratoppen 9
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

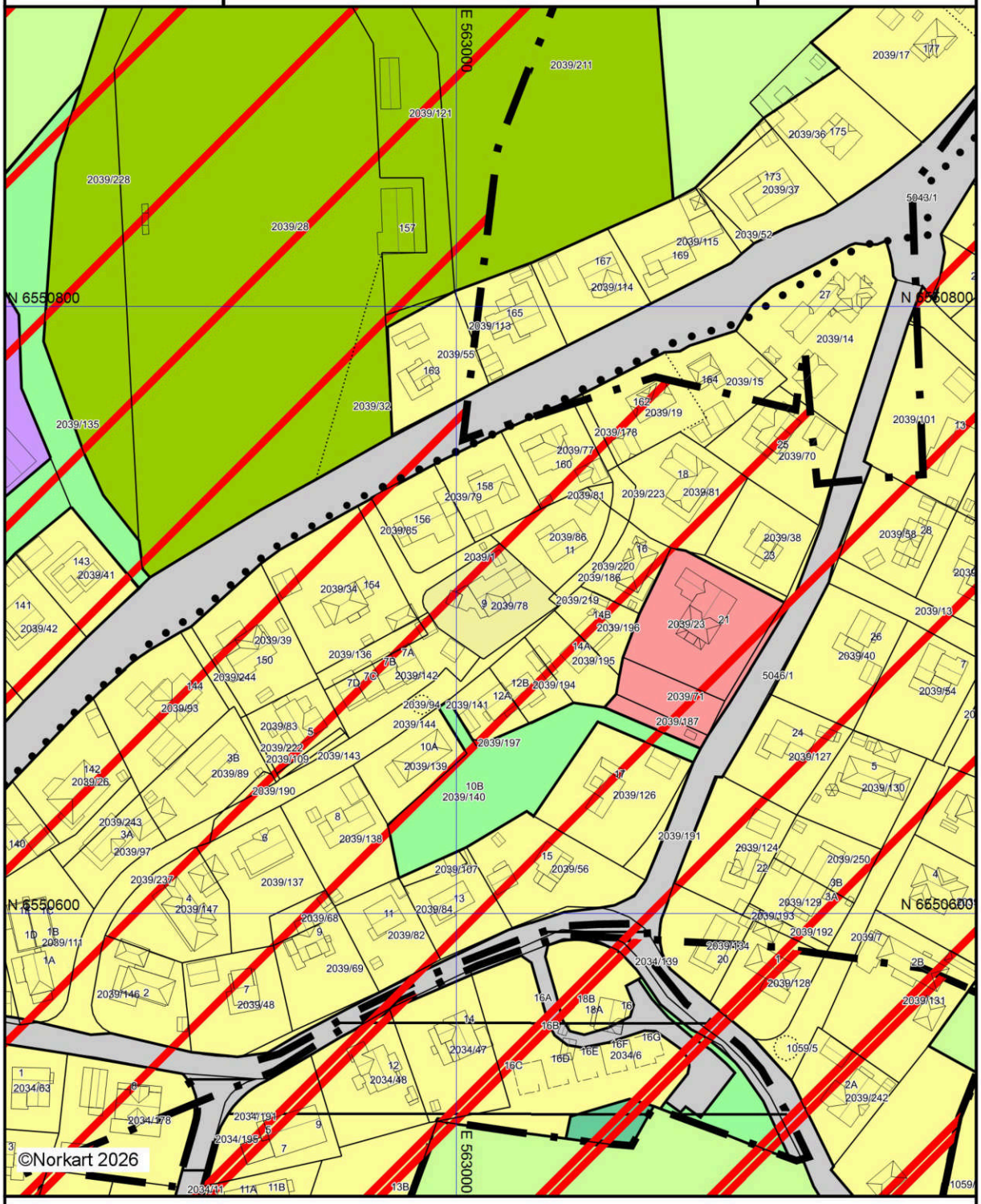
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2039/78
Adresse: Ratoppen 9
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Bygningsavgrensning for tiltak
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 24.02.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2039	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ratoppen 9, 3270 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig	godkjent 1961	198 m^2	1	☒
Tilbygg (utvidelse kjøkken)	godkjent 1993	17 m^2		☒
Tilbygg for garasje	godkjent 1987	21 m^2		☒
Tilbygg bolig	godkjent 1974	ikke oppgitt m^2		☒
Tilbygg terrasse	godkjent 1979			X
Kommentarer	Vi har kun svart på bygningsopplysninger som er registrert i matrikkelen			

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.

Utskriftsdato: 24.02.2026

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2039	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ratoppen 9, 3270 LARVIK								

Andre opplysninger

Analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 26.09.1960. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

Deler av eiendommen ligger som veigrunn (Ratoppen).

Enkelte nabogrenser er oppmålt i koordinater. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Kart og oppmåling - Tlf. 982 31 865

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.

Utskriftsdato: 24.02.2026

Larvik kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2039	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ratoppen 9, 3270 LARVIK								

	Ja	**Nei**
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☒
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.

Utskriftsdato: 25.02.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2039	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ratoppen 9, 3270 LARVIK								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	☒	☐
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.	0,-	
For termin:		
Kommentarer:		

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

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

Ledningskart

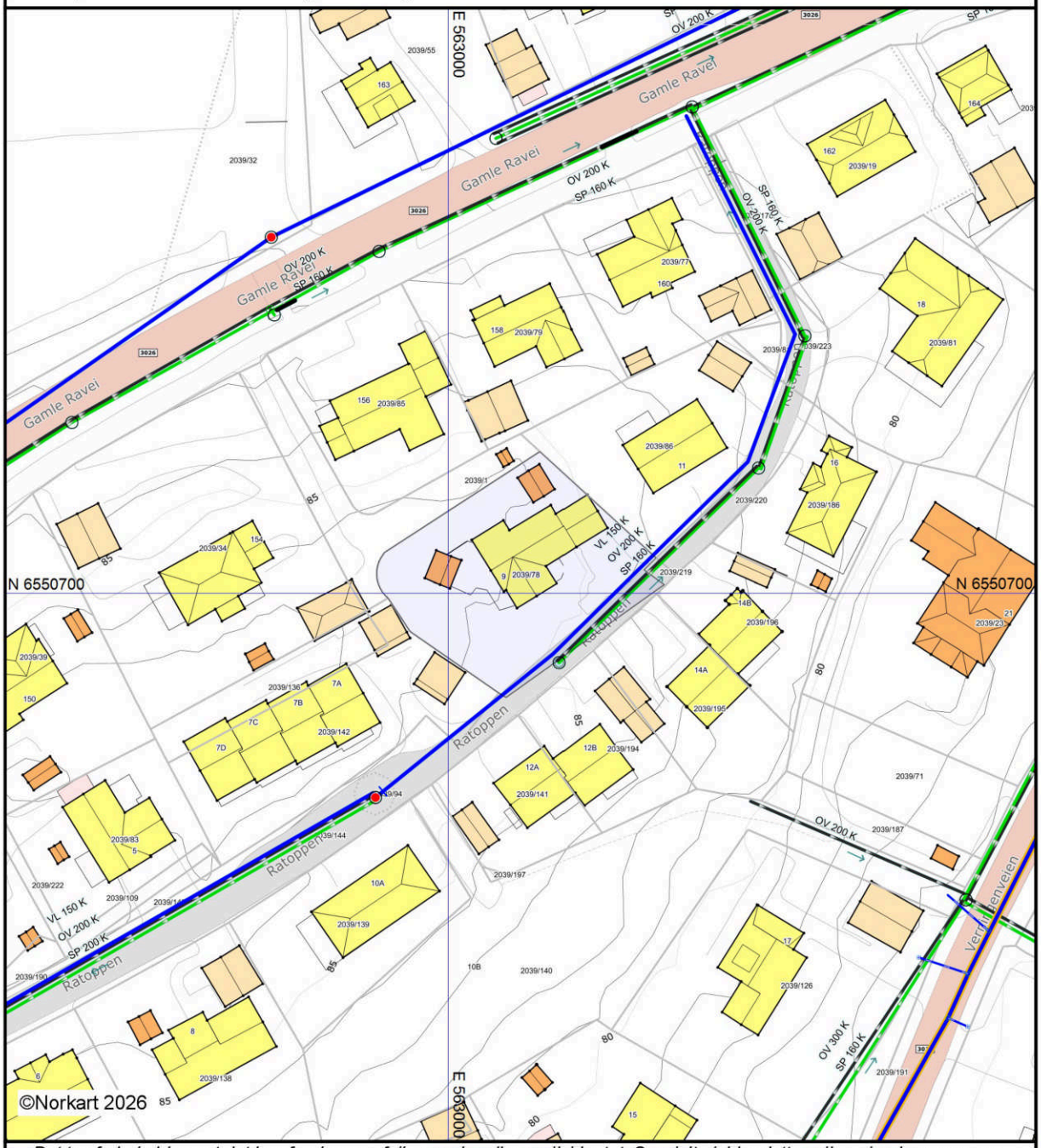
Eiendom: 2039/78
Adresse: Ratoppen 9
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 23.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 2039/78//



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 31 874

Utskriftsdato: 23.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2039	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ratoppen 9, 3270 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 954 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 954 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 954 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 954 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	195.01
Navn	Verningen Nordre
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3154/195.01_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 189 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 764 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.

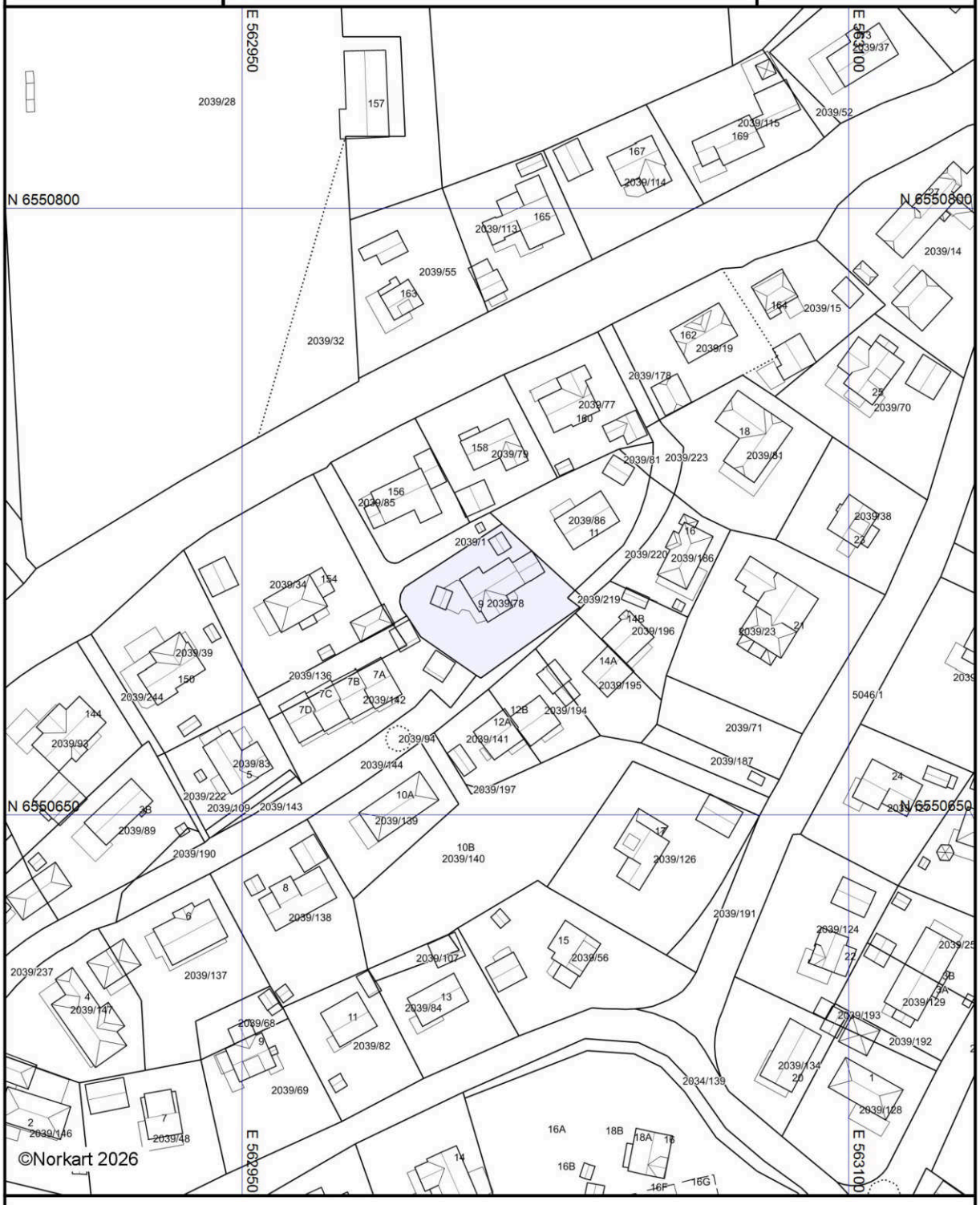
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2039/78
Adresse: Ratoppen 9
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

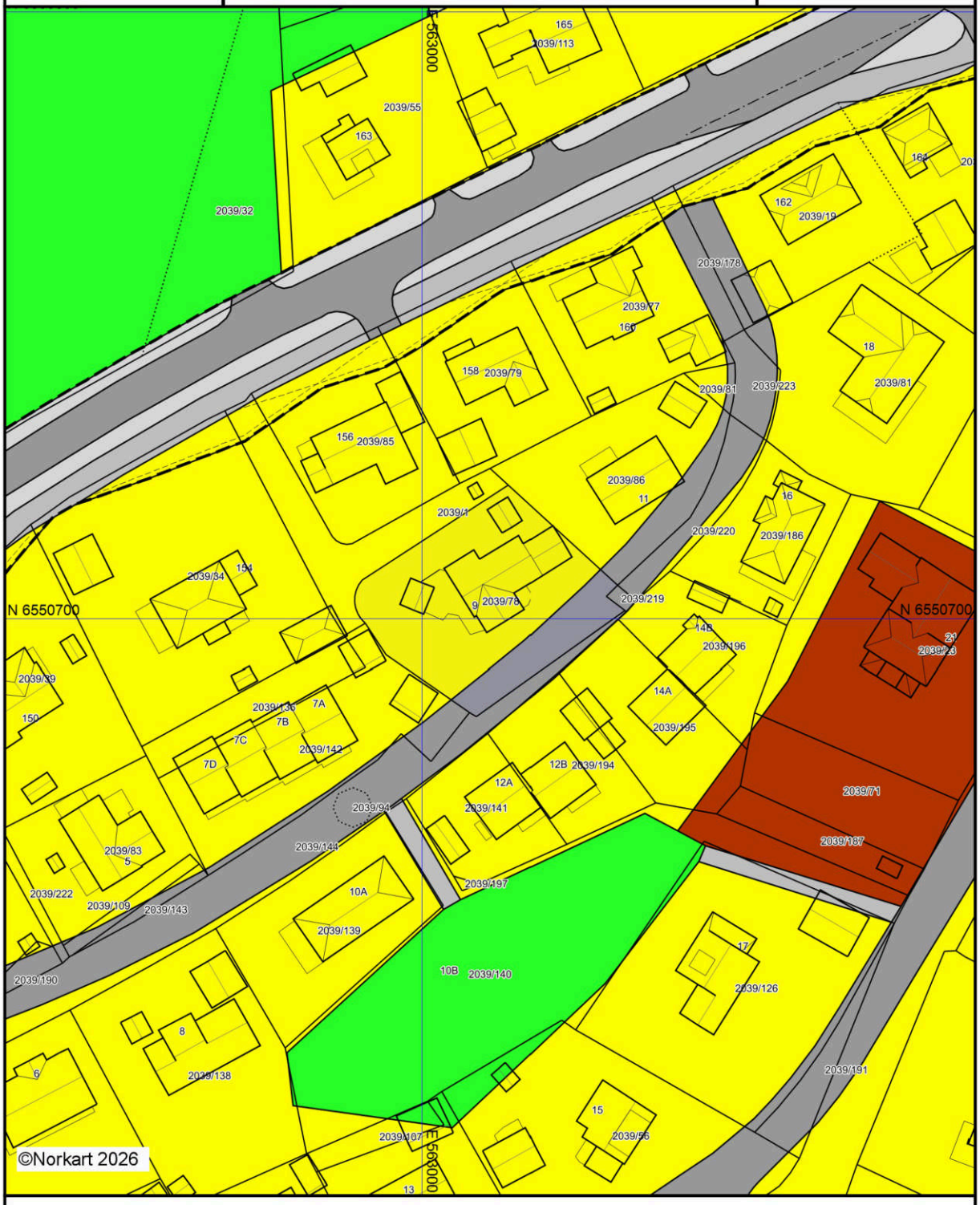
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2039/78
Adresse: Ratoppen 9
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

Utskriftsdato: 23.02.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2039	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ratoppen 9, 3270 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

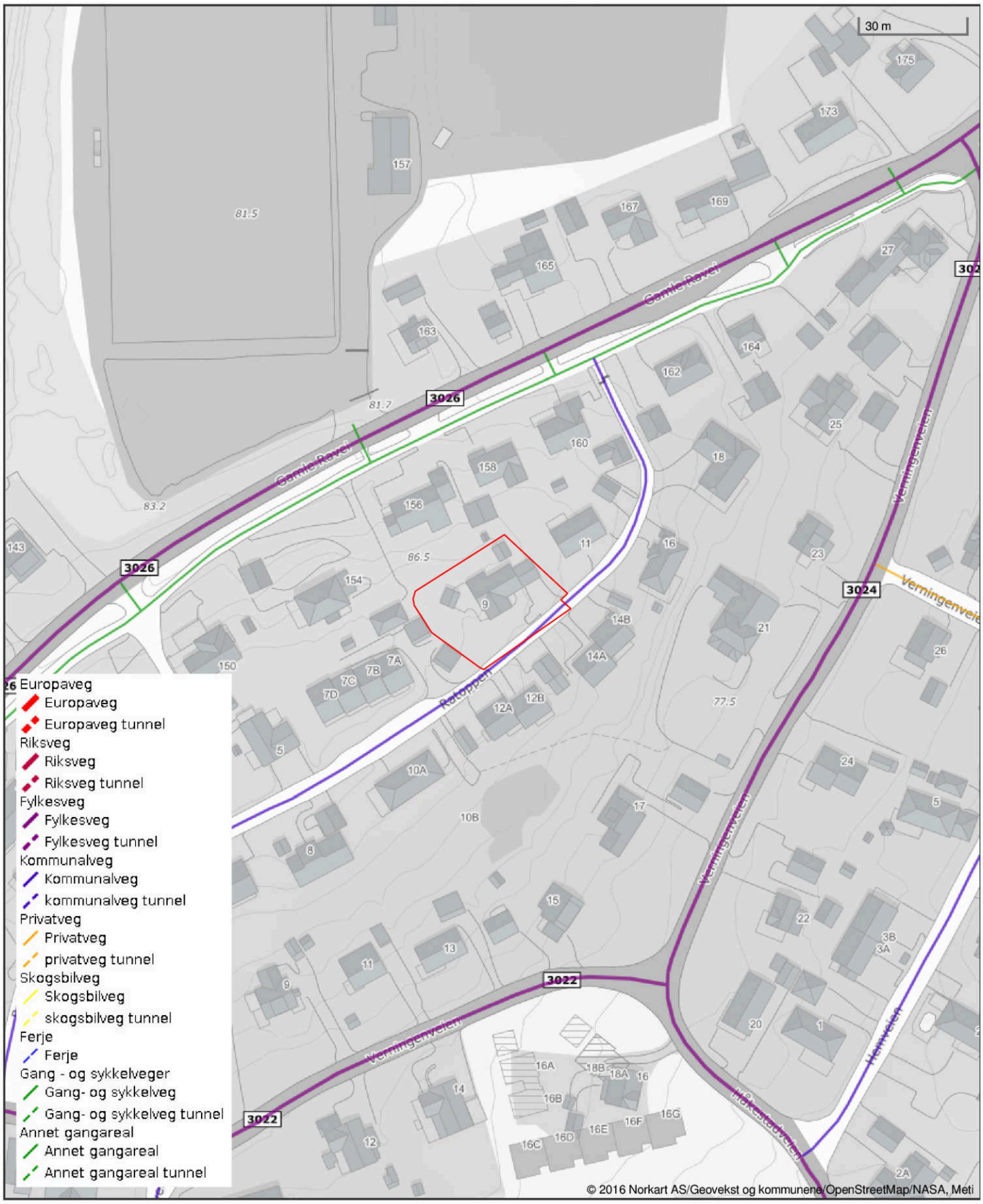
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 2039/78//



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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ratoppen 9, 3270 Larvik
Gnr. 2039, Bnr. 78, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52260032

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Siri Tvetene Istre

Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 481 32 108

E-post: siri.istre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
