



PRIVATMEGLEREN  
BÆRUM

PRESTEGÅRDSSKOGEN  
28

# Vedlegg

Meglens verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

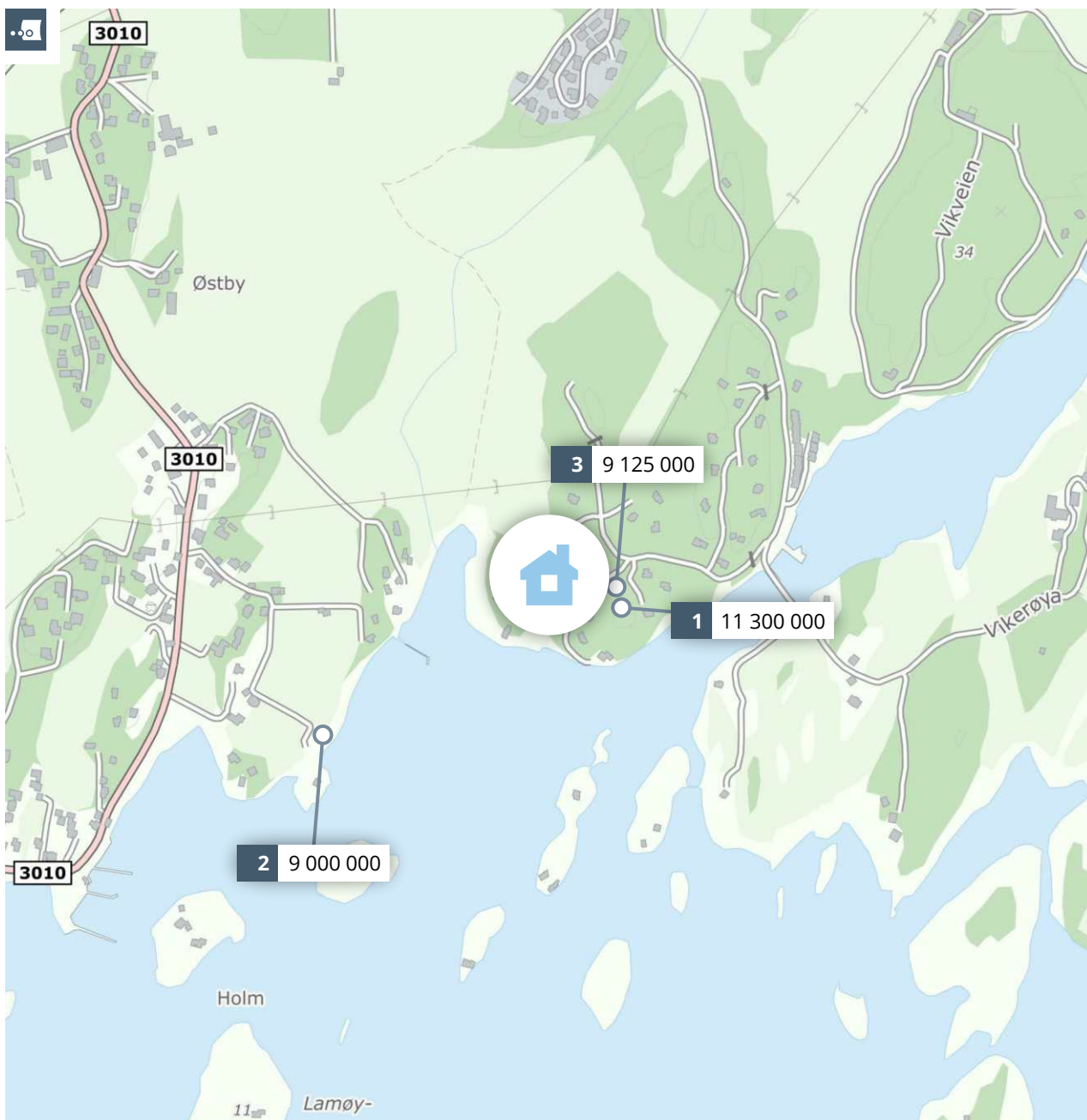
Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



## Meglerns verdivurdering **PRESTEGÅRDSSKOGEN 28**



**PRIVATMEGLEREN**

Skjeggestad

3012

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 03.02.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns 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 meglern: Morten Thøgersen.

En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Prestegårdsskogen 28, 3280 TJODALYNG

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 1990

GNR 1038 BNR 19 FNR 45 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK  
GRUNNKRETS VARILD

Verdivurdert til

# 12 000 000

-	12 000 000	114 286
Fellesgjeld	Totalt	m <sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	105 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Tomt					1 000 m <sup>2</sup>	
Byggeår						1990

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Prestegårdsskogen 21 105 m <sup>2</sup> 1948 800 m <sup>2</sup> 6 sov	25.05.2020	10 000 000	<b>11 300 000</b>	0	11 300 000	<b>107 619</b>
2 Østbystranda 47 62 m <sup>2</sup> 1947 824 m <sup>2</sup> 4 sov	25.05.2023	9 000 000	<b>9 000 000</b>	0	9 000 000	<b>145 161</b>
3 Prestegårdsskogen 20 90 m <sup>2</sup> 1968 500 m <sup>2</sup> 3 sov	04.06.2024	9 950 000	<b>9 125 000</b>	0	9 125 000	<b>101 389</b>

Hytta ligger i Prestegårdsskogen, et attraktivt hytteområde som er utbygget på tidligere område tilhørende Prestegården. I forbindelse med innløsning av festetomtene fra OVF, nå Allstad, tidlig på 1990 tallet ble et større areal frikjøpt, men hytteforeningen valgte å beholde festekontrakten som regulerer området for den enkelte hytteeiendom fremfor å foreta fysisk oppdeling av tomtene for hver hytte., dvs at hver hytteeier har hjemmel til ideell 1/37 del.

Det betales ingen festeavgift i dag, kun årlig avgift til hyttesameiet og vanlige kommunale avgifter.

På tomten var oppført en eldre hytte. Denne er totalt ombygget, modernisert og påbygget slik at den fremstår som en moderne hytte, men med behov for en del vedlikehold.

Oppført i panelt bindingsverk og murkonstruksjon. Isolerglass i vinduer og tak teknet med papp.

Inneholder: Gang, romslig flislagt badermom med badekar, separat dusj/w.c, hyggelig kjøkken med spisestue og utgang stor terrasse med fjordutsikt samt romslig stue med murt peis.

Det ligger vannbåren varme i gulv.

I tillegg er det oppført et annek

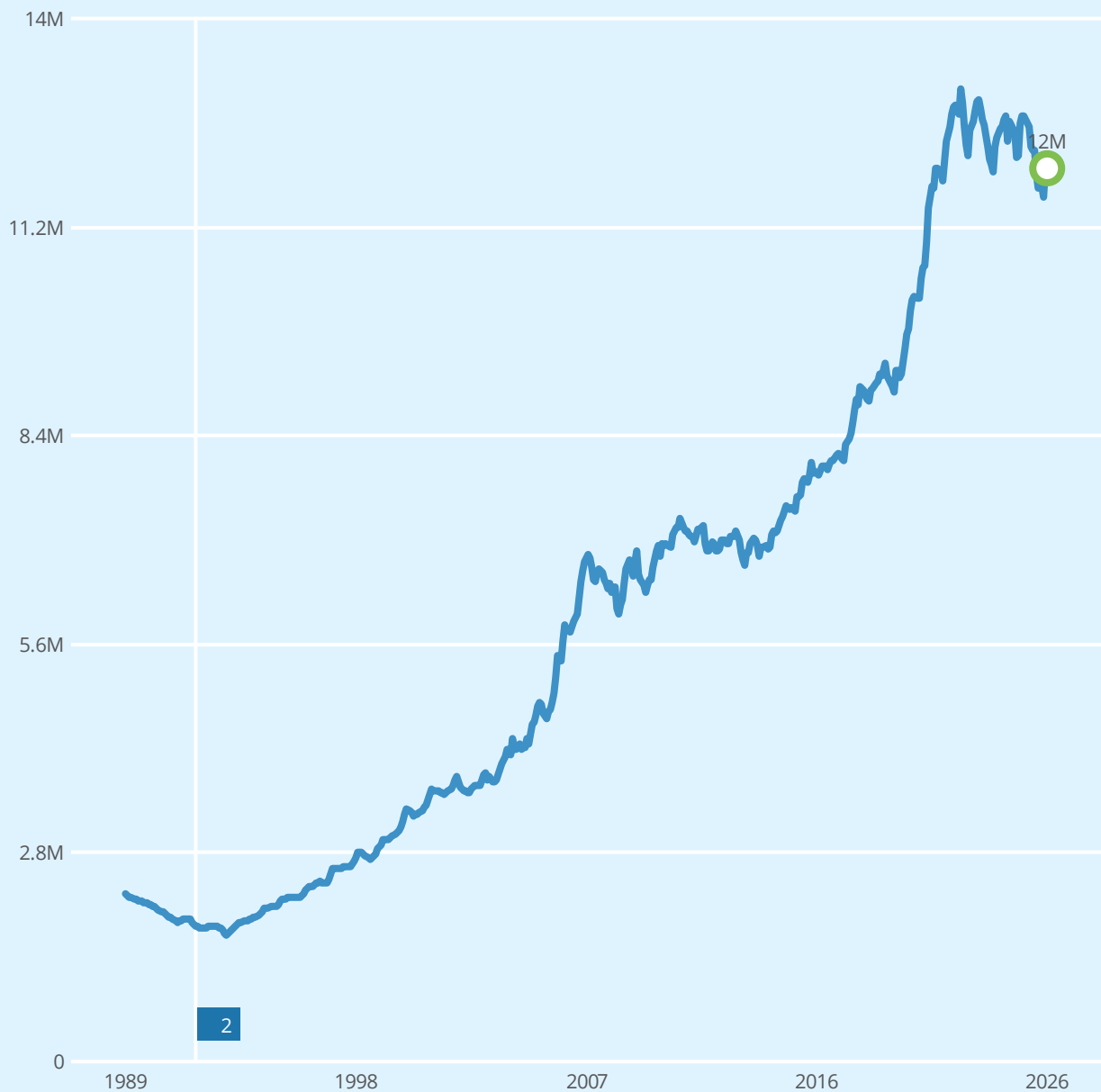
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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](http://www.nordea.no/finansiering)



# Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Tilbygg fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
07.11.1989		07.11.1989	-	625 000	-	625 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Hele hytten er fullt ombygget og påbygget. I tillegg er oppført et anneks



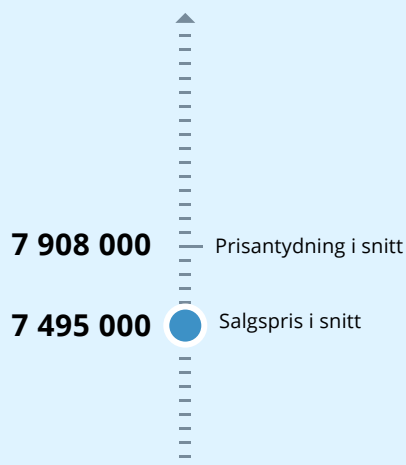
## Fritidsboliger til salgs i 3280 TJODALYNG nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

**217**  
dager

## Fritidsboliger solgt i 3280 TJODALYNG siste 9 mnd



Solgt i snitt i løpet av

**85**  
dager

for 4.1% under prisantydning


## Analyse m<sup>2</sup>-priser




m<sup>2</sup>-priser ikke relevant

# Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Prestegårdsskogen 28, 3280  
TJODALYNG

 LARVIK kommune

# gnr. 1038, bnr. 19, fnr. 45

**Sum areal alle bygg: BRA: 109 m<sup>2</sup> BRA-i: 109 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 15443-2057

Eiendomsverdi ref nr: BI9224

Foretak: Asker Takstforum AS

Takstingeniør: Truls Stokker



Medlem av



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

# Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.

Vi innehar lang bransjeerfaring.

Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.

Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringselskap.

## Rapportansvarlig



Truls Stokker

Uavhengig Takstingeniør

truls@atfas.no

901 49 880



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytte opprinnelig fra ca. 1970.  
Til -og ombygget i ca. 2005. Hytta har i hovedsak standard fra perioden med ombygging.  
Den anses være normalt brukt og vedlikeholdt.  
Mindre avvik registrert, men et generelt godt totalinntrykk.

Undersøkelsen har ikke kunnet gjennomføres i samsvar med forskrift til avhendingsloven for enkelte bygningsdeler på grunn av manglende tilgjengelighet.  
For disse delene foreligger det derfor vesentlig begrenset undersøkelsesgrunnlag, og skjulte feil, skader eller avvik kan ikke utelukkes. Tilstanden er derfor beheftet med usikkerhet.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertekking med bordtak av tre samt membran.  
Pipe over tak virker ok.  
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.  
Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.  
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.  
Takrenner, nedløp og beslag i stål  
Besiktiget fra bakken og med drone.  
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.  
Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.  
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.  
Bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig panel samt lettbetong med pusset fasade.

Yttervegger er ikke tilstrekkelig tilgjengelige for undersøkelse i henhold til forskrift til avhendingsloven på grunn av høyde over terreng.  
Det er heller ikke gjort fysiske inngrep i konstruksjon eller overflater.  
Dette medfører risiko for at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket, og gir usikkerhet knyttet til ytterveggenes tilstand.  
Saltakkonstruksjon i tre samt noe flatt tak.  
Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone.  
Boligen har vinduer i tre med isolerglass.  
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Ytterdører i tre med isolerglass  
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.  
Terrasse i betong -og trekonstruksjon. Rekkverk i lettbetong.

Utvendig trapp i betong ved inngang.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med furu, skipsgulv og fliser.  
Vegger med panel, malte flater og fliser.  
Panelte himlinger.  
Trebjelkelag og støpt såle.

Boligen har teglsteinspipe. 1 peis.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Støpt gulv i krypkjeller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Våtrom fra 2005. Ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 30 mm  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og badekar.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Murvegger.

Dusjbad  
Våtrom fra 2005. Ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 60 mm fra gulv ved dør.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Murvegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Oppvaskbenk med kum.  
Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert.  
Komfryvakt er montert.

Lekkasjestopper er ikke montert.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Løsningen ansees være tilfredstillende og iht dagens byggeforskrift. Dette på tross av at NS3600 generelt angir TG2 for løsning med kullfilterventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm og ved.  
Vannbåren gulvvarme basert på strøm i nyere del.  
1 peis i stuen.  
F.ø. noe panelovner.

Naturlig ventilering i boligen.

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Vanntrykk er funksjonstestet og funnet OK.

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har utvendig stoppekran.  
Det er avløpsrør av plast.  
Avløp er funksjonstestet og funnet OK.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Stålkum og opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk basert sentralfyr med vannbåren varme.  
Fornytt siste år.  
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.  
Boligen har vannbåren gulvvarme.  
3 faset inntak. 32 amp. hovedsikring. 16 kurser.  
Sikringskap plassert i entre samt ute.  
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Boligen er fundamentert med støpt såle på grunn og dels ringmur i lettbetong.

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

[Gå til side](#)

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet.  
Konsekvens av påpekte forhold ansees være sikkerhetsrisiko.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

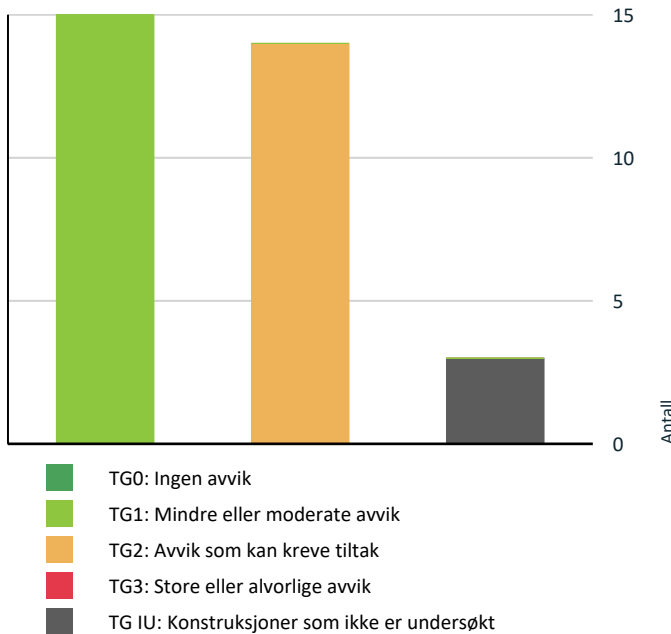
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1 Etasje > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Dusjbad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Dusjbad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



**ENERGIMERKE**

## Beskrivelse

Energiattest er utarbeidet basert på byggets oppføringstidspunkt, størrelse, oppvarmingsmetode og ventilasjonsløsning.

## Energimerke



## Energikarakteren

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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1970

### Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygget og modernisert.
------	---------	---------------------------

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Yttertekkning med bordtak av tre samt membran.

Pipe over tak virker ok.

Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone. Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.

Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.

Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål

Besiktiget fra bakken og med drone.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet.

Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.

Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Dels løs maling på beslag.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig panel samt lettbetong med pusset fasade.

Yttervegger er ikke tilstrekkelig tilgjengelige for undersøkelse i henhold til forskrift til avhendingsloven på grunn av høyde over terreng. Det er heller ikke gjort fysiske inngrep i konstruksjon eller overflater.

Dette medfører risiko for at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket, og gir usikkerhet knyttet til ytterveggenes tilstand.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre samt noe flatt tak.

Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.

Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

## TG 1 Vinduer - overlys

### Beskrivelse

Overlyskupler i plast av nyere dato.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i tre med isolerglass

Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse i betong -og trekonstruksjon. Rekkverk i lettbetong.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i betong ved inngang.

## INNVENDIG

## TG 1 Krypkjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Støpt gulv i krypkjeller.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Våtrom fra 2005. Ingen dokumentasjon.



### 1 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 30 mm

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oversteget.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## 1 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > DUSJBAD

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrom fra 2005. Ingen dokumentasjon.



## 1 ETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

## 1 ETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 60 mm fra gulv ved dør.

## 1 ETASJE > DUSJBAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er registrert rørgjennomføringer i gulv uten fuksikring, men konstruksjon er i betong så dette anses tilfredsstillende.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

## 1 ETASJE > DUSJBAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oversteget.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

## 1 ETASJE > DUSJBAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## 1 ETASJE > DUSJBAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Oppvaskbenk med kum. Div. Integrerte hvitevarer - disse er ikke tilstandsvurdert. Komfyrvakt er montert.

Lekkasjestopper er ikke montert.

Årstill: 2022

Kilde: Eier



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Løsningen ansees være tilfredstillende og iht dagens byggeforskrift. Dette på tross av at NS3600 generelt angir TG2 for løsning med kullfilterventilator.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Vanstrykk er funksjonstestet og funnet OK.  
Boligen har utvendig stoppekran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.  
Avløp er funksjonstestet og funnet OK.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Stålkum og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Elektrisk basert sentralfyr med vannbåren varme.  
Fornytt siste år.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

3 faset inntak. 32 amp. hovedsikring. 16 kurser.

Sikringskap plassert i entre samt ute.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

2005

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Nei

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

**Ja På generelt grunnlag anbefales utvidet kontroll av el-anlegget**

## Generell kommentar

Dette er en særdeles forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.

Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpt såle på grunn og dels ringmur i lettbetong.

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

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

# Tilstandsrapport

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Her kommenteres forhold som vurderes å påvirke helse, miljø og sikkerhet. Konsekvens av påpekte forhold ansees være sikkerhetsrisiko.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Varmtvannsberedere. Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens av ikke tilfredsstillende el-tilkobling er sikkerhetsrisiko.

Avvik vedr. krav til rekkverk iht dagens krav anses være sikkerhetsrisiko.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

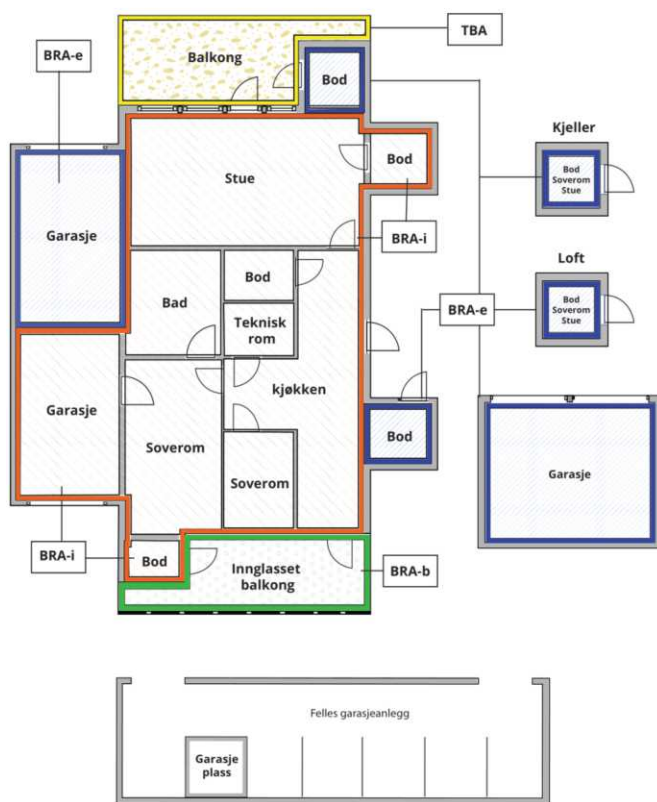
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	109			109	45
<b>SUM</b>	<b>109</b>				<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, bad, dusjbad, teknisk rom, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		

## Kommentar

I tillegg er det bygget frittliggende terrasse på ca. 53 m<sup>2</sup>. Oppført i ca. 2015.  
Terrassen har nedsenket boblebad og pergola.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Vedlikeholdsarbeid.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Truls Stokker	Takstingeniør
	Steffen Johannessen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1038	19	45	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Prestegårdsskogen 28							
Hjemmelshaver	Johannessen Steffen						

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeår  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger

fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsfagkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

For eksempel ble det frem til ca. 1980 benyttet materialer som må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering. Årsak til dette er at disse materialene var lovlig å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden. Konsekvens er merkostnad ved sanering.

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

## Andre bilder



Frittliggende uteplass

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260053
Adresse	Prestegårdsskogen 28		
Postnr.	3280	Sted	TJODALYNG
Selgers navn	Steffen Johannessen		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

##### Hvor lenge har du eid eiendommen?:

##### Når kjøpte du eiendommen?

#### Våtrom

##### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

##### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:  
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

- Nei     Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

- Nei     Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

- Nei     Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

- Nei     Ja

**Beskrivelse:**

Nytt avløpssystem med kvernpumpe installert for noen år siden i egen pumpekum

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

- Nei     Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

- Nei     Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

- Nei     Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

Initialer selger:

S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Nei  Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

Nei  Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installasør, eller det lokale el-tilsynet?**

Nei  Ja

**Av hvem?:**

El tilsynet

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Fant ingen avvik

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Initialer selger:  
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

Nei  Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

Nei  Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

Nei  Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

Nei  Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

Nei  Ja

**34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

Nei  Ja

Initialer selger:  
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei  Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

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 forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.04.2026

Signert av Steffen Johannessen

# Prestegårdsskogen 28

## AVSTAND TIL SJØ

120 m



## DAGLIGVARE

Coop Extra Tjølling	5 min	🚗
Coop Prix Tjølling	6 min	🚗

## AVSTAND TIL BYER

Larvik	18 min	🚗
Sandefjord	19 min	🚗
Tønsberg	36 min	🚗
Skien	49 min	🚗
Oslo	1 t 34 min	🚗

## AKTIVITETER

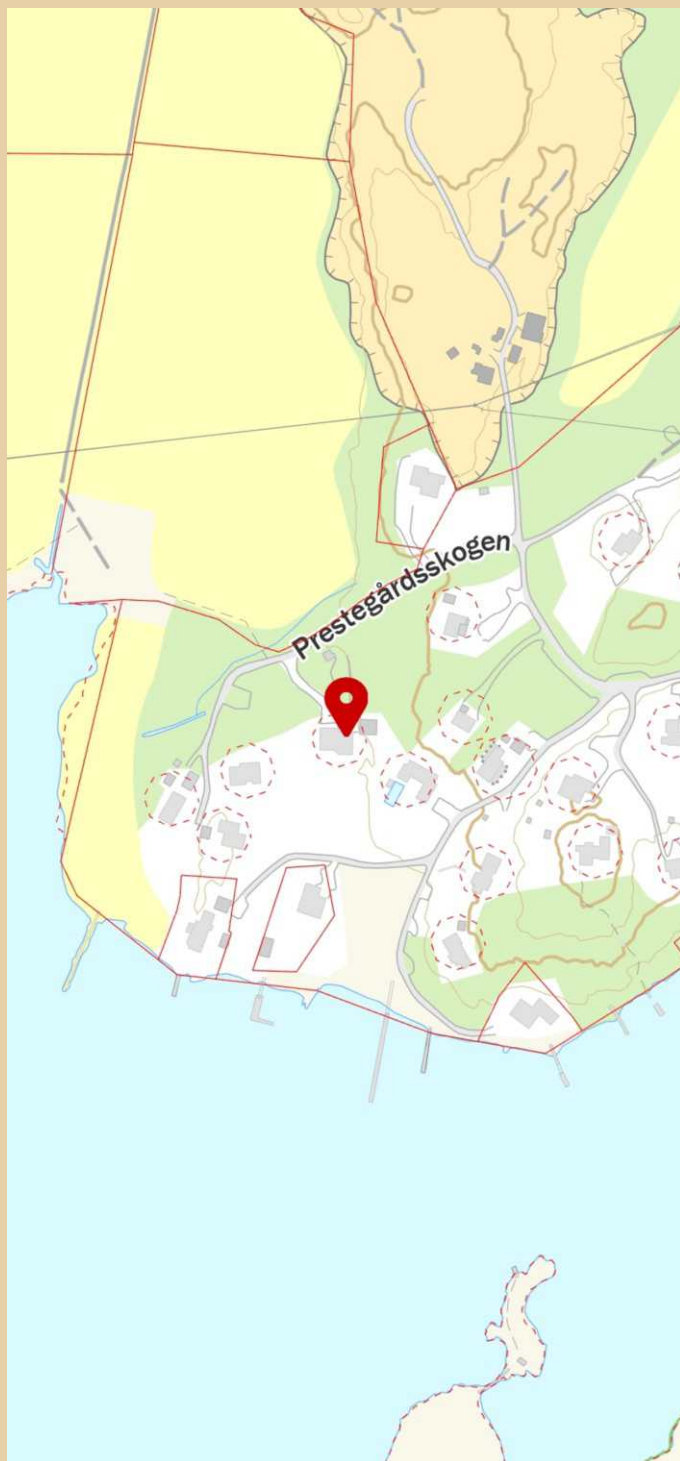
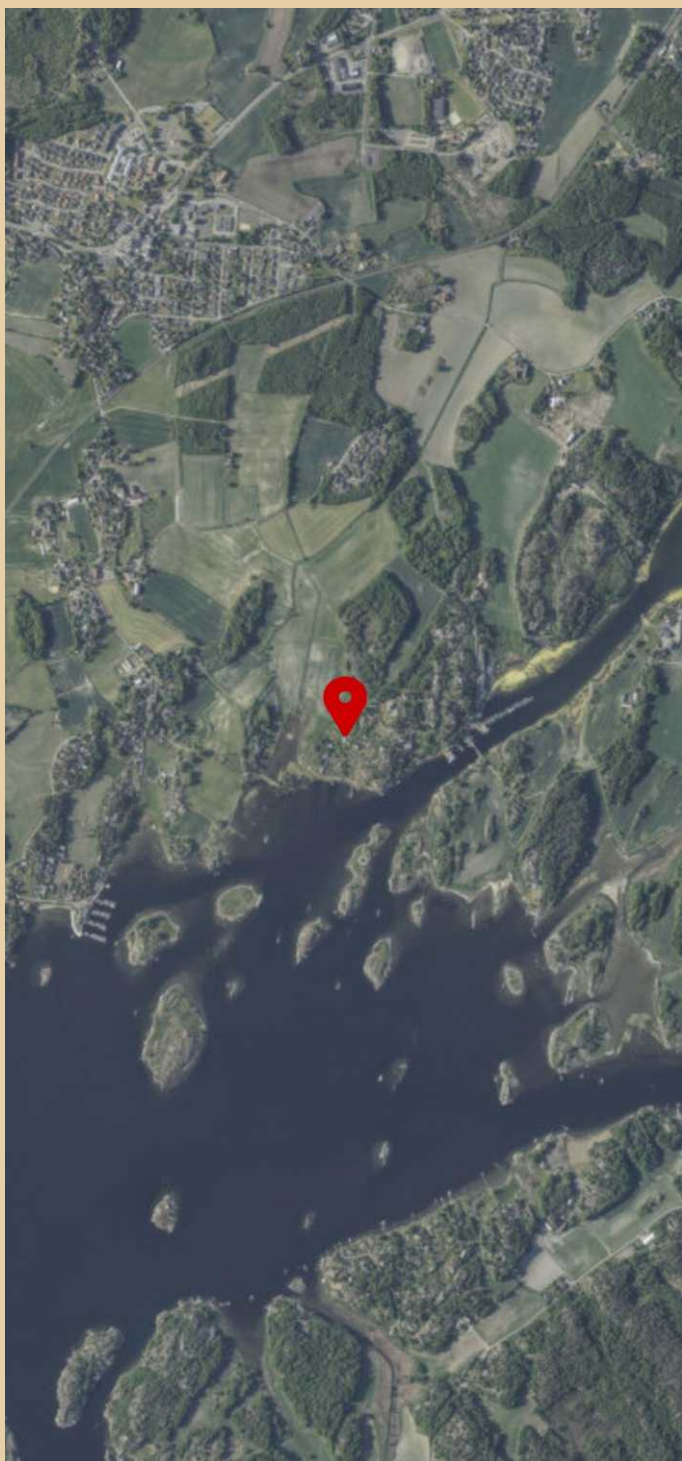
Tjodalyng barne- og ungdomsskole	3 min	🚗
Tingveien Balløkke	4 min	🚗
Tjøllinghallen	4 min	🚗
Løveskogen	5 min	🚗
Valby	9 min	🚗
Bisjord Stadion - balløkke	9 min	🚗
Valby Skole	10 min	🚗
Guriskogen Balløkke	10 min	🚗

## SPORT

🏆 Tjodalyng barne- og ungdomsskole	3 min	🚗
🏆 Tingveien Balløkke	4 min	🚗
🏊 SKY Fitness Tjølling	5 min	🚗
🏊 Family Sports Club Torstrand	13 min	🚗

## OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Sandefjord lufthavn Torp	24 min	🚗
🚆 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	16 min	🚗 8.6 km
🚆 Tjøllingvollen Linje 01, 04	5 min	🚗 2.4 km
🚆 Løveskogen idrettsplass Linje 01, 04	5 min	🚗 3.1 km



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



Adresse

**Prestegårdsskogen 28, 3280 TJODALYNG**

Dato for energimerking

**04.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-307386**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**8394245**

Gårdsnummer

**1038**

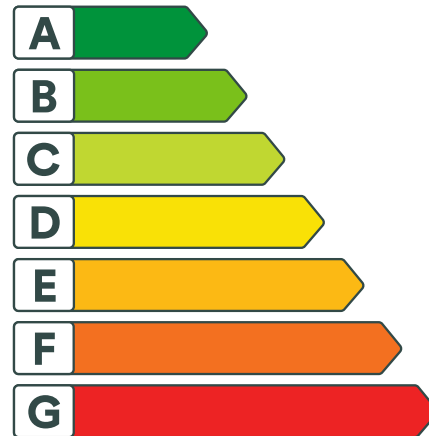
Bruksnummer

**19**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2005**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**109,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**109,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**193,96 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**196,71 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**22 587 kWh**



## Prestegårdsskogen 28, 3280 TJODALYNG



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Prestegårdsskogen 28, 3280 TJODALYNG



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

## Tiltak på elektriske anlegg

## Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Tomt nr. 5

Avskrift av dagbok nr. 3581/1969  
Vedlegg til  
Larvik Sørenskriverembete  $\frac{28}{7}$ 

## FESTEKONTRAKT

Kirke- og undervisningsdepartementet  
 Undertegnede ~~prestegårdstilsyn / skogforvalter~~ — bortfester herved ~~under~~  
 forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til

Svein Hansen

en parsell på ca. ~~hyttetomt~~ av  
 Tjølling prestegård — kapellangard, gnr. 38,  
 bnr. 1 i Tjølling kommune.

Parsellen, som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Festet gjelder tomt nr. 5 i tomteplan for hytter på  
 Tjølling prestegård - kfr. for øvrig punkt 14.

Festet skjer på slike vilkår:

- 25 - tjuufem -
1. Festetiden er 99 ~~nitti ni~~ år regnet fra 1.1.1969 og inntil videre med 6 måneders gjensidig oppsigelsesfrist.
  2. I årlig avgift betaler festeren kr. 250.- . Avgiften betales forskottsvis på den måte departementet bestemmer. Etter forfall regnes 4 pst. renter.

Festeren betaler en innfestingsavgift på kr. 40.

**Hvert 10. år**

3. Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan grunneieren eller festeren innen to år — dersom forholdet ikke ordnes ved avtale som godkjennes av Kirkedepartementet — kreve skjønn til bestemmelse om og i tilfelle til hvilket beløp, den årlige avgift bør forhøyes eller nedsettes. Avgiftsreguleringen skal skje slik at den nye avgift blir fastsatt i samsvar med det alminnelige prisnivå for grunnarealer på stedet på den tid reguleringen blir foretatt. Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.
- Skjønnets avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnets utredning av den som skjønnets går imot. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 8 nedenfor.
4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren.
- Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjæmmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.
- Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet. - Kir. punkt 15 og 16.
6. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har grunneieren 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.
- For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinstitusjoner, vikes likevel prioritet for panterett for festeavgiften med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan departementet også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for festeavgiften.
7. Unnlattelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 — seks — måneder etter forfallstid eller av å be bygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for grunneieren til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 3.
- Festet kan for øvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av departementet.
8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med departementets samtykke også overdras til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten slikt samtykke.
9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale (f. eks. om bortfeste av parsellen til en ny eier av husene), kan grunneieren kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en fastsatt frist.

Skulle festet opphøre mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinretninger eller hvor 1. prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal grunneieren ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til å få overført festeretten til ny leier, mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

10. Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med departementets samtykke. Erstatningen tilfaller grunneieren og innbetales til departementet uten at det tilkommer festeren annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 3. Departementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
11. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler grunneieren. Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av grunneieren.  
Festeren og andre festere av parseller på prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike ledninger som nevnt i post 10.
12. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som stempel- og tinglysingsgebyrer, utgifter til oppmåling, pristakst m. v.
13. Festeren må innhente konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
14. Festet gir rett til å sette opp og ha stående en hytte på et bestemt sted som skal anvises av tilsynet. Med tilsynets samtykke kan i tillegg til hytta tillates oppført et uthus i en etasje på maksimum 10 m<sup>2</sup> til vedskjul og privet.
15. Festeren skal forelegge tilsynet planer for bebyggelsen, vedlagt tegninger og med angivelse av utvendige farger på yttervegger, tak etc. Festeren plikter å rette seg etter tilsynets pålegg om endringer i planene, og er ikke berettiget til å påbegynne oppføring av noen bygning før det foreligger godkjenning fra tilsynet av planer og tegninger.  
Festeren kan ikke gjennomføre endringer (ombygging, tilbygging, maling med andre farger) uten skriftlig samtykke fra tilsynet.  
Festeren plikter å holde bebyggelsen i god hevd.
16. Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra tilsynet og medfører ingen utvidelse av festeretten. Tilsynet kan pålegge bebyggelsen inngjerdet, og kan gi anvisninger om gjerdets plassering og utseende.
17. Festeren har ikke rett til å opparbeide veg, anlegge kraft- eller telefonlinjer, foreta utgravninger eller oppdemninger i anledning vannforsyningen, eller foreta

annen bearbeidelse av grunnen uten skriftlig tillatelse fra tilsynet. Festeren kan pålegges forholdsmessig andel av utgifter til opparbeiding og vedlikehold av vegger, parkeringsplasser og andre fellesanlegg i hytteområdet.

Før kontrakten blir godkjent må festeren til departementet betale kr 636,69 som andel i det felles vannanlegg. Stikkledning må anlegges av den enkelte fester.

18. Bebyggelsen skal ikke brukes til annet formål enn angitt i punkt 14. Bortleie av bebyggelsen er tillatt med mindre annet følger av særvilkår.
19. Festeren plikter å holde god orden rundt bebyggelsen. Han plikter å etterkomme pålegg fra tilsynet vedkommende priveter, avfall og kloakk m.v.
20. Festeren er i forhold til denne kontrakt ansvarlig for handlinger begått av personer som med festerens samtykke oppholder seg i bygningen.
21. Trærne ved hytta disponeres av tilsynet. Ønsker festeren å få fjernet enkelte trær, må samtykke innhentes av tilsynet. Trærnes rotverdi betales i tilfelle av festeren.
22. Båtfeste anvises av tilsynet.

Oslo 26. juni 1969

Som bortfester:

Som fester:

KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET  
Etter fullmakt

Thor Fuglerud

Arnold J. Hazeland

*Arnold J. Hazeland*  
*Allen Hansen*

*vs*



Larvik kommune

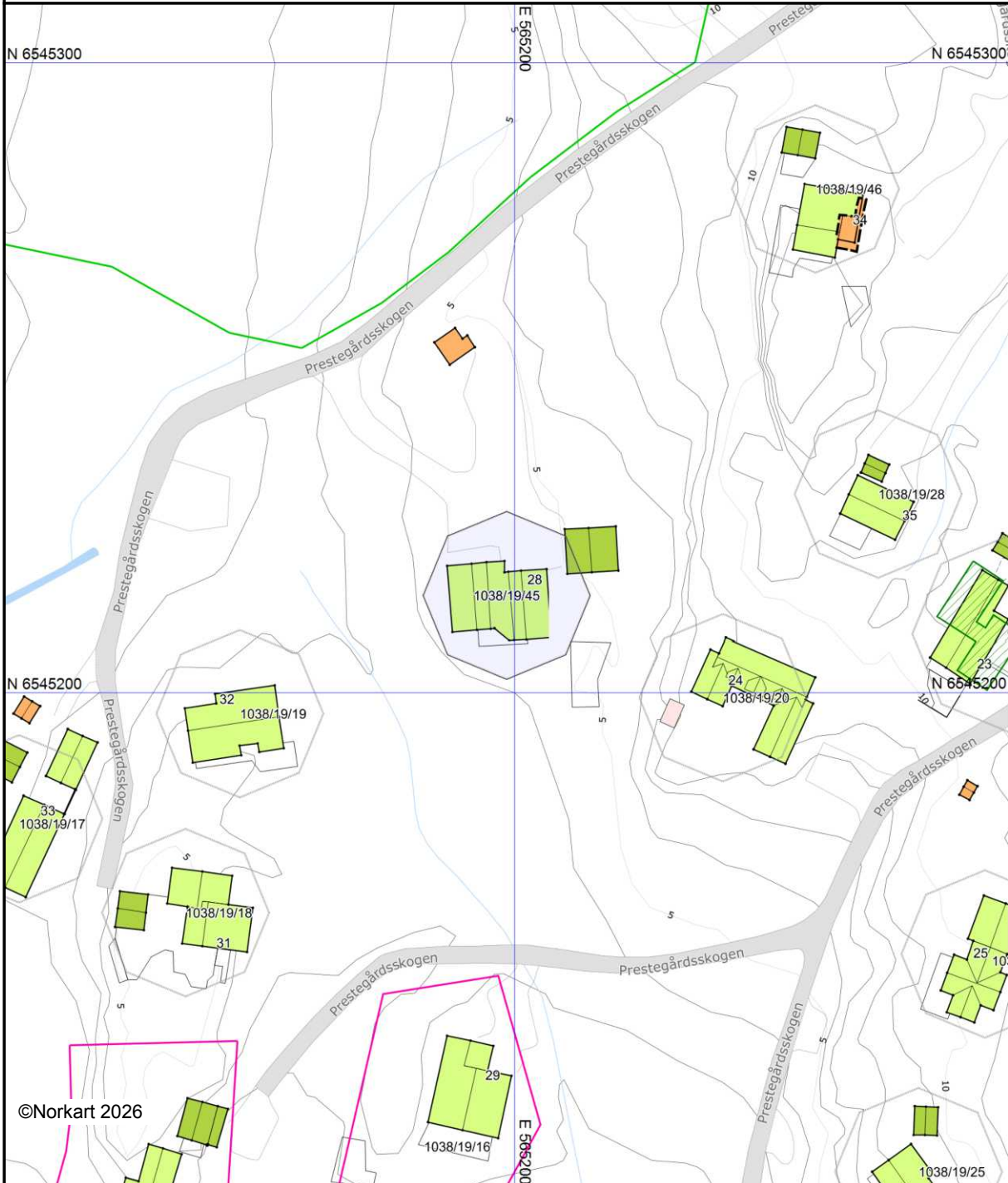
# Grunnkart

Eiendom: 1038/19/45  
Adresse: Prestegårdsskogen 28  
Dato: 21.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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.



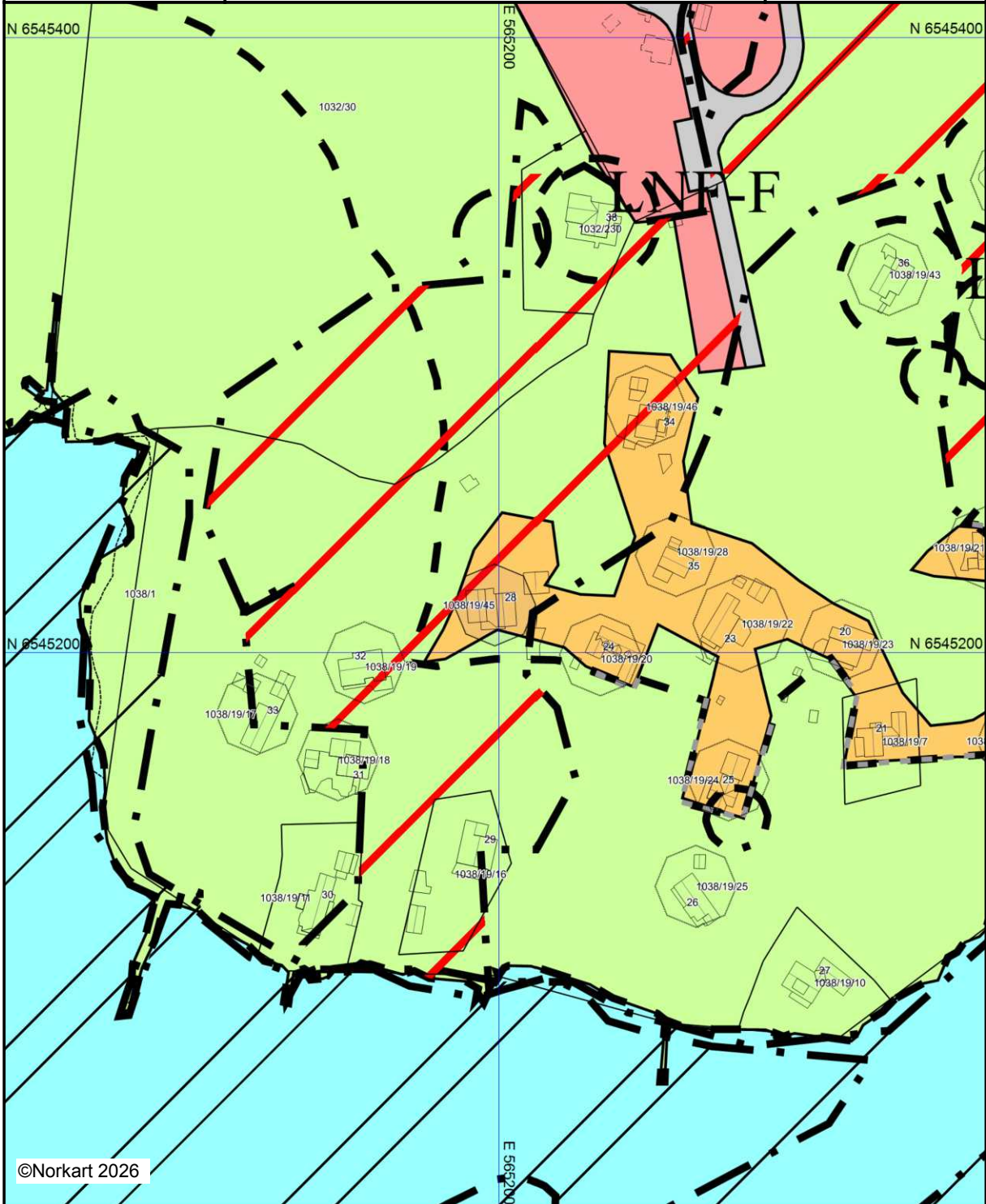
Larvik kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 1038/19/45  
Adresse: Prestegårdsskogen 28  
Dato: 21.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2026


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

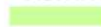
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Fritidsbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - eksisterende


### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*

-  LNFR-areal - eksisterende


### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Friluftsområde - eksisterende





### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende




### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)*

-  Bestemmelseområde


### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)*

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift areal

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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



## Planopplysninger

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

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	1038	<b>Bruksnr.</b>	19	<b>Festenr.</b>	45	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Prestegårdsskogen 28, 3280 TJODALYNG								

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

Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202401
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.12.2025
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 466 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 500 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H310_1 <b>KPFare</b> Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b> 34 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202401
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.12.2025
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdater%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdater%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 466 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 34 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	<b>Delareal</b> 500 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H310_1 <b>KPFare</b> Ras- og skredfare

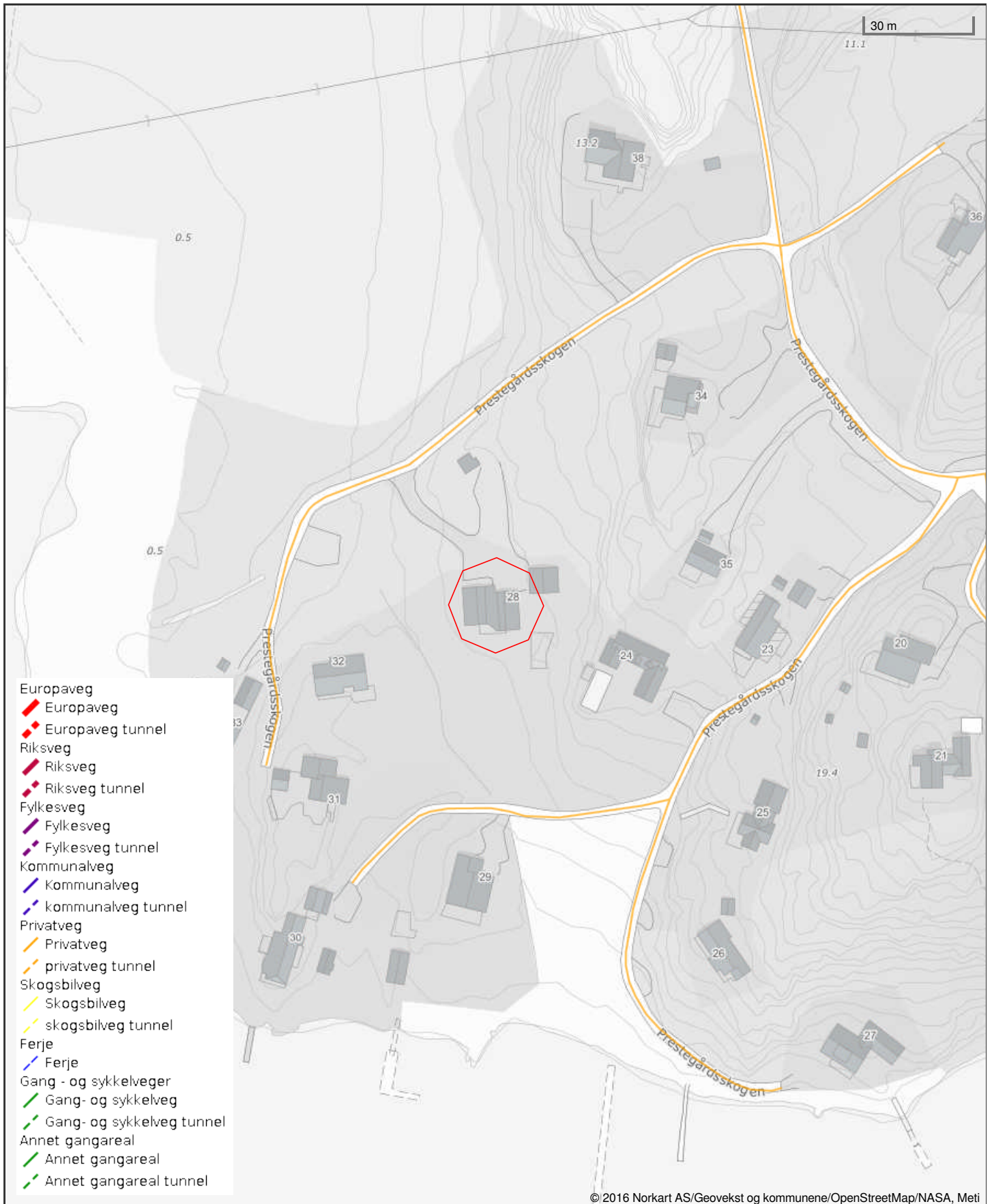
## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



# Vegstatuskart for eiendom 3909 - 1038/19/45/





Larvik kommune

# Ledningskart

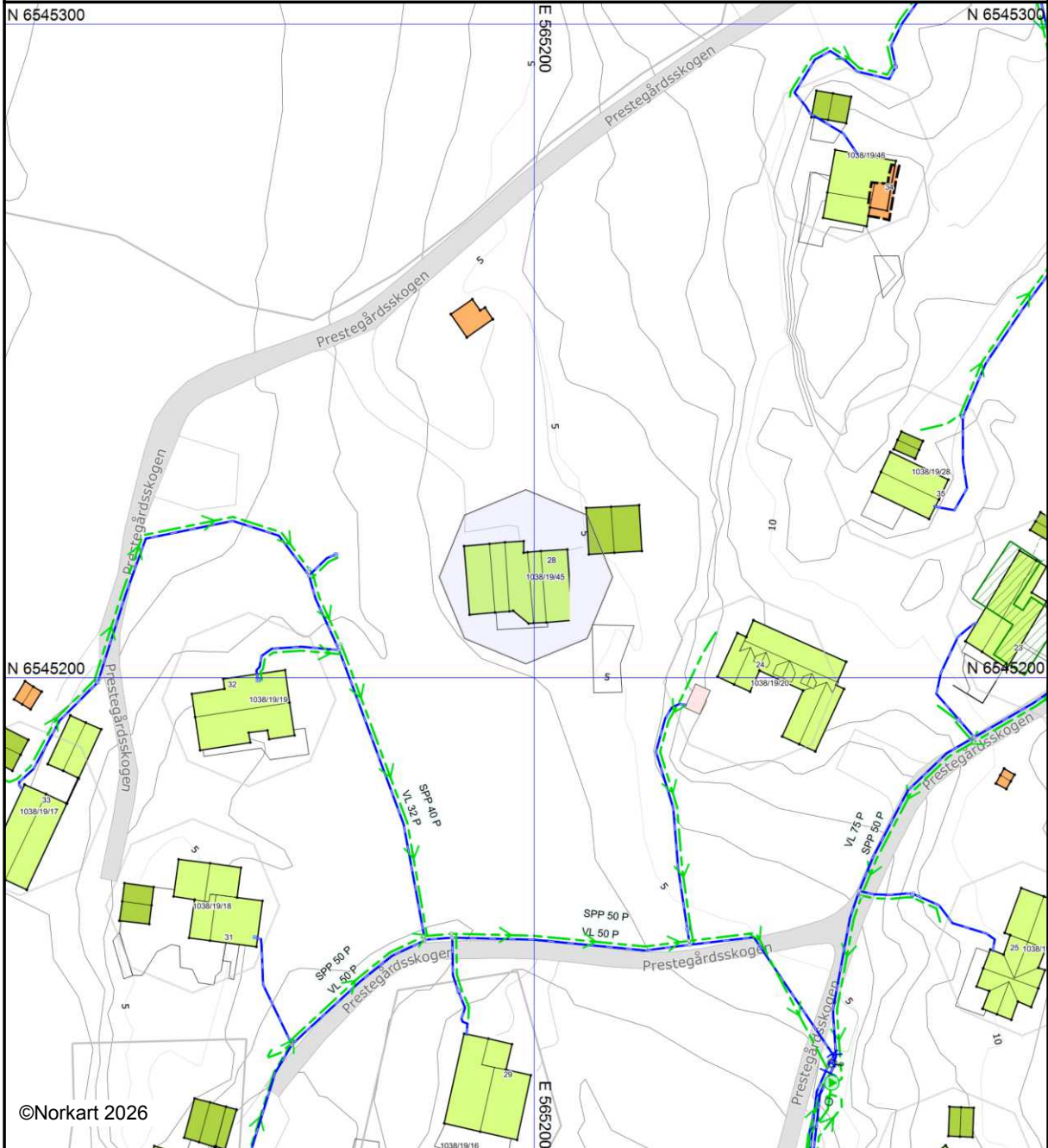
Eiendom: 1038/19/45  
Adresse: Prestegårdsskogen 28  
Dato: 21.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2026

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



# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874

Utskriftsdato: 21.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	1038	<b>Bruksnr.</b>	19	<b>Festenr.</b>	45	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Prestegårdsskogen 28, 3280 TJODALYNG								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 21.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	1038	<b>Bruksnr.</b>	19	<b>Festenr.</b>	45	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Prestegårdsskogen 28, 3280 TJODALYNG								

### 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	6 813,48 kr
Renovasjon	1 654,92 kr
Vann	3 960,06 kr
<b>Sum</b>	<b>12 428,46 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	695,45 kr
Forbruk innl. vann hytte	15%	1 ab	1407.60	1/1	0 %	1 407,60 kr	351,90 kr
Forbruk avløp hytte	15%	1 ab	1622.65	1/1	0 %	1 622,65 kr	405,65 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	1 310,14 kr
Hytterrenovasjon	25%	1 ab	1840.00	1/1	0 %	1 840,00 kr	460,01 kr
					<b>Sum</b>	<b>12 892,65 kr</b>	<b>3 223,15 kr</b>

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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: 21.04.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1038	Bruksnr.	19	Festenr.	45	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	----	-------------	--

BruksenhetId	202457735	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	8394245	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Prestegårdsskogen 28, 3280 TJODALYNG

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	2	0	0	1	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.06.2022	Tilsyn av fritidsbolig	28.06.2022	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202457735

BruksenhetId	202534285	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	25071697	Bruksenhetsnummer	0000

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202534285.

**BruksenhetId** 202457736

**Bygningstype** Unummerert

**Bygningsnummer** 8394245

**Bruksenhetsnummer** 0000

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse** Prestegårdsskogen 28, 3280  
TJODALYNG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202457736.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.

## Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	1038	<b>Bruksnr.</b>	19	<b>Festenr.</b>	45	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Prestegårdsskogen 28, 3280 TJODALYNG								

### Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Fritidsbolig	Godkjent 1970	109 m <sup>2</sup>	0	<input checked="" type="checkbox"/>
Tilbygg	godkjent 1990	52 m <sup>2</sup>		<input checked="" type="checkbox"/>
Garasje/uthus/anneks Flytting godkjent 2006	godkjent 1974	40 m <sup>2</sup>		<input checked="" type="checkbox"/>
		m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
<b>Kommentarer</b>				

### Andre opplysninger

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:**

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.



## Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	1038	<b>Bruksnr.</b>	19	<b>Festenr.</b>	45	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Prestegårdsskogen 28, 3280 TJODALYNG								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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.



Skatteetaten

Dato  
21.04.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS  
Postboks 22  
1375 BILLINGSTAD

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3909 LARVIK**

Gnr 1038      Bnr 19      Fnr 45      Snr 0

### Eiendommens adresse:

Prestegårdsskogen 28, 3280 TJODALYNG

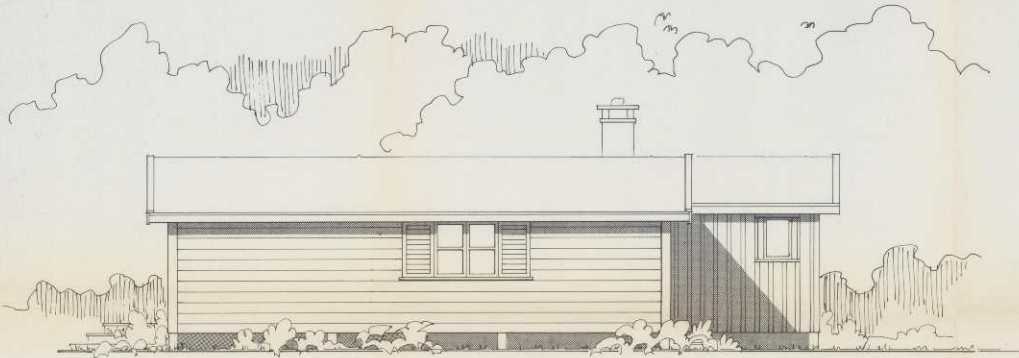
**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**      kr 325 993

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

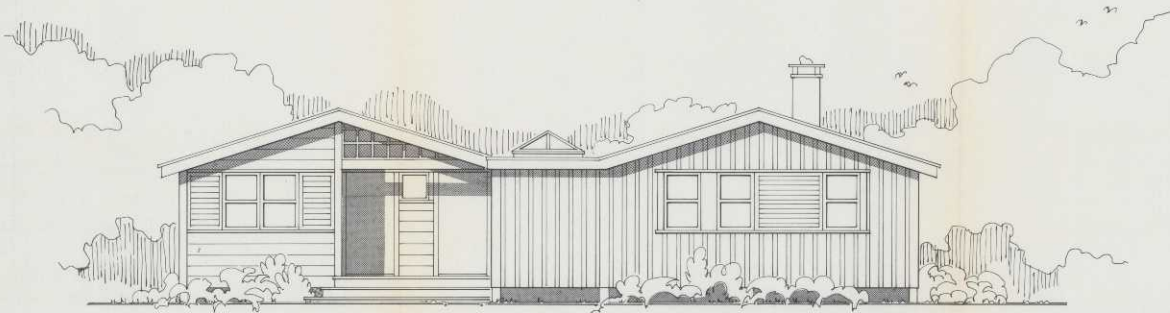
---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



MOT ØST

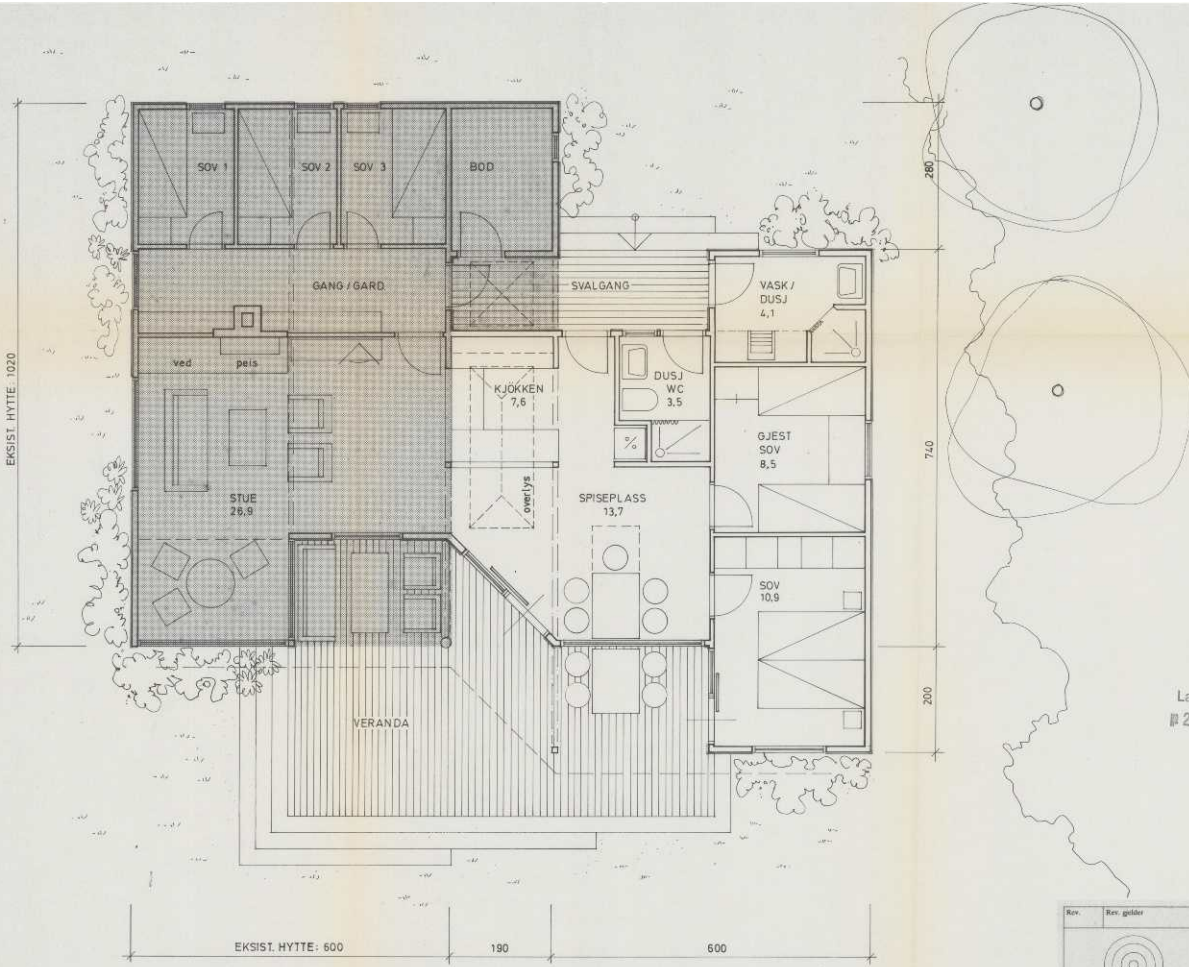


MOT NORD

Larvik Byråd  
B2 844/1900

LARVIK FREDNINGSSAKSBEH.  
23.08.90  
Arkiv nr. 1

Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.
 <p><b>Greni &amp; Solli</b> Arkitekter MNLA - MNAL N. Storgate 67, 3000 Drammen Telefon 03- 83 07 80</p>		Oppdrag	
		STEFFEN JOHANSEN TILBYGG - HYTTE LARVIK	
Tegn.		FASADER ØST / NORD	
Sign.	Dato	Mål	Rev.
	20.08.90	1:50	
Oppdrag nr.	Tegn. nr.		
89084	104		

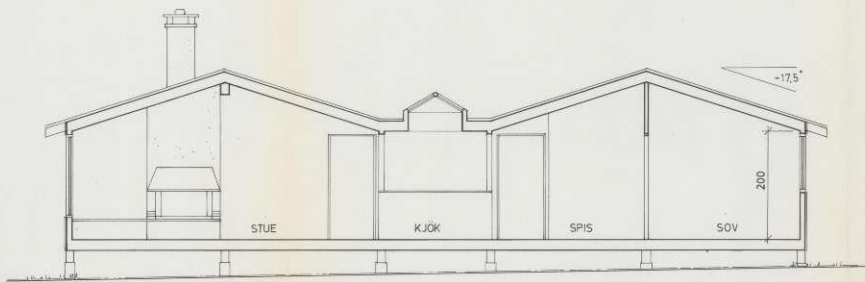


Larvik Bygn.råd  
#2 8 4 4 / 1 9 0



Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.
Oppdrag			
STEFFEN JOHANSEN TILBYGG - HYTTE LARVIK			
Type			
PLAN			
Sign.		Dato	Skala
		20.08.90	1:50
Oppdrag nr.		Tegn. nr.	
89084		101	

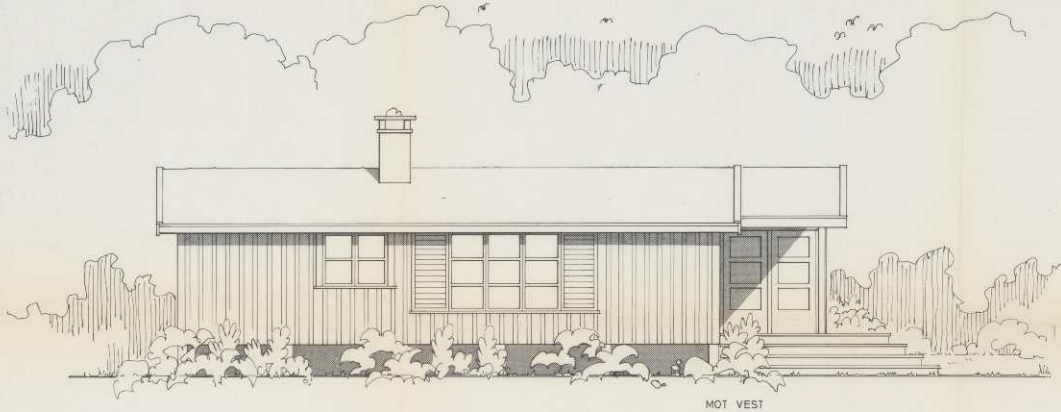
**Greni & Solli**  
Arkitektor MNLA - MNAL  
N. Storgate 67, 3000 Drammen  
Telefon 03 - 83 07 80



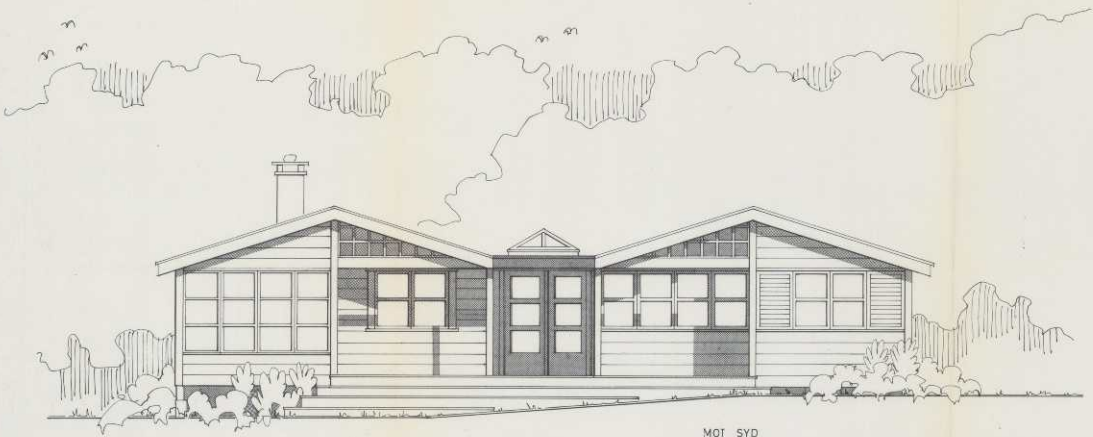
Larvik Bygn.råd  
 2844/1990

IKK KOMMUNISKE  
 utarbejdet  
 23.08.90

Rev.	Rev. godk.	Dis.	Sign.
 <p><b>Greni &amp; Solli</b>            Arkitekter MNLA - MNAL            N. Skogtute 67, 3000 Drammen            Telefon 03 - 83 07 80</p>		Oppdrag <b>STEFFEN JOHANSEN            TILBYGG - HYTTE            LARVIK</b>	
		Tegn. <b>SNITT</b>	
Sign. <b>89084</b>		Dato <b>20.08.90</b>	Mål <b>1 : 50</b>
Oppdrag nr. <b>89084</b>		Tegn.nr. <b>102</b>	Rev.



MOT VEST



MOT SYD

Larvik Bygn.råd  
#2844/1990

LARVIK KOMMUNE  
Byggesaksnr.  
23.08.90  
Dato  
Fase: RC2

Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.
 <p><b>Greni &amp; Solli</b> Arkitekter MNLA - MNAL N. Storgate 67, 3000 Drammen Telefon 03 - 83 07 80</p>		Oppdrag	
		STEFFEN JOHANSEN TILBYGG - HYTTE LARVIK	
Type		FASADER VEST / SYD	
Sign.	Dato	Mål	Rev.
	20.08.90	1:50	
Oppdrag nr.	Tegn.nr.		
89084	103		

# 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

Prestegårdsskogen 28, 3280 Tjodalyng  
Gnr. 1038, Bnr. 19, Fnr. 45, Larvik kommune.

**Oppdragsnummer:**

7260053

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:**

Morten Thøgersen

**Telefon / Mobil:**

48 17 07 00 / 908 59 735

**E-post:**

morten.thogersen@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 videreført 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** \_\_\_\_\_

Egenkapitalen 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 salgssoppgave 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 budforhøvelser 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.
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 grunnnet 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
  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.
-