PRIVATMEGLEREN
HORTEN

FALKENSTENSVEIEN 356

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Falkenstensveien 356, 3180 Nykirke
Gnr. 111, Bnr. 33, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260095

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 488 90 979

E-post: jan.harald.wivestad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Falkenstensveien 356, 3180 NYKIRKE

HORTEN kommune

gnr. 111, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22682-1016 **Referansenummer:** NV7214

Foretak: HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER **Takstingeniør:** Håkon A. Kristoffersen

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.

HK Byggtek

HK Byggtek er et uavhengig takstforetak med sertifisert takstingeniør og lang erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Tjenester leveres i samsvar med gjeldende lovverk og NS 3600.



Rapportansvarlig

Håkon A. Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
hk@hkbyggtek.no
924 98 396

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en fritidsbolig opprinnelig oppført ca. 1962. Som i 1982 ble bygget om om utvidet. Hytten ligger i naturlige omgivelser med nærhet til friluftsområder, og fremstår som en tradisjonell fritidsbolig med flere oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider utført gjennom årene. Bygningen bærer naturlig preg av alder og bruk, og det er registrert forhold knyttet til blant annet fuktsikring, krypkjeller, bad og øvrige bygningsdeler som må ses i sammenheng med bygningens alder og konstruksjonsløsninger. Badet er fra ca. 1982 og vurdert ut fra alder, tilgjengelig dokumentasjon og registrerte forhold ved befaring. Generelt må det påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger for å opprettholde bygningens tekniske standard.

Fritidsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har betongtakstein på plassbygget sperrekonstruksjon.
Taktekking er vurdert fra bakkenivå og stige ved takfot, og inspeksjonen er derfor begrenset til tilgjengelige områder.
Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon med liggende trekledning og pusset murkonstruksjon i underetasje.
Det er opplyst at gnagersikring rundt hytten ble utbedret i 2025.
Loftsrom med begrenset inspeksjonsmulighet var tilgjengelig ved befaring, uten registrerte tegn til lekkasjer eller deformasjoner.
Bygningen har hovedsakelig koblede trevinduer, malt ytterdør, terrassedør og skyvedør til terrasse.
Terrasse er utført i trekonstruksjon med tett rekkverk.
Det er steintrapp ved inngangsparti og murt trapp til terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv består av skifer, heltregulv og laminat.
Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med behandlet panel, samt enkelte murvegger.
Det er gulvvarme i gang.
Overflatene fremstår generelt med normal alder- og bruksslitasje.
Etasjeskillere antas utført som trebjelkelag og støpt dekke i underetasje, i tråd med byggeskikk fra oppføringsperioden.
Nivåmålinger er utført med laser på befaringsdagen.
Boligen har elementpipe med peisinnsats i stue. Tidligere registrerte avvik fra VIBR er opplyst lukket.
Bygningen har krypkjeller med adkomst fra underetasjen og synlig fjell/berggrunn mot nord.
Det er malt tretrapp mellom etasjene.
Innvendige dører består hovedsakelig av malte profilerte tredører.

VÅTROM Gå til side

Badet er oppført i tilbygg fra ca. 1982 og vurdert ut fra byggeskikk og forskriftsnivå som var vanlig før 1997.
Badet har flislagte gulv og vegger, malt panel i himling og gulvvarme.
Badet er utstyrt med plastsluk, gulvmontert toalett, dobbel servant i plassbygget innredning og naturlig ventilasjon via kanal til yttervegg.
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelse.
Hulltaking er utført fra tilstøtende konstruksjon mot dusjsone uten registrering av unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Det er opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Eiendommen har privat vannforsyning fra fjellbrønn og privat avløpsanlegg med slamavskiller/septiktank.
Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber.
Stoppekran er lokalisert i krypkjeller.
Synlige avløpsrør er utført i plast.
Hytten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og avtrekk fra kjøkken.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe og trykktank/ekspansjonskar tilknyttet privat vannforsyning fra egen brønn.
Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert i krypkjeller.
Sikringsskap er plassert på soverom mot øst i hovedetasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Hytten ligger tett inntil fjell på nordsiden.
Eventuell fuktsikring og drenering er ikke synlig ved befaring, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tilstand.
Grunnmur på tilbygg består av pusset/slammet lettklinkerblokk.
Grunnmur på opprinnelig hytte er ikke kjent.
Eiendommen har privat vannforsyning fra fjellbrønn og privat avløpsanlegg med registrert slamavskiller/septiktank.
Det foreligger vannanalyse datert 07.09.2023.
Kommunen utfører periodisk tømming av avløpsanlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Dette punktet omtales forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) som er registrert ved befaring. Forholdene inngår ikke i tilstandsgraderingen, men er opplysninger som kan være relevante for bruk av eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

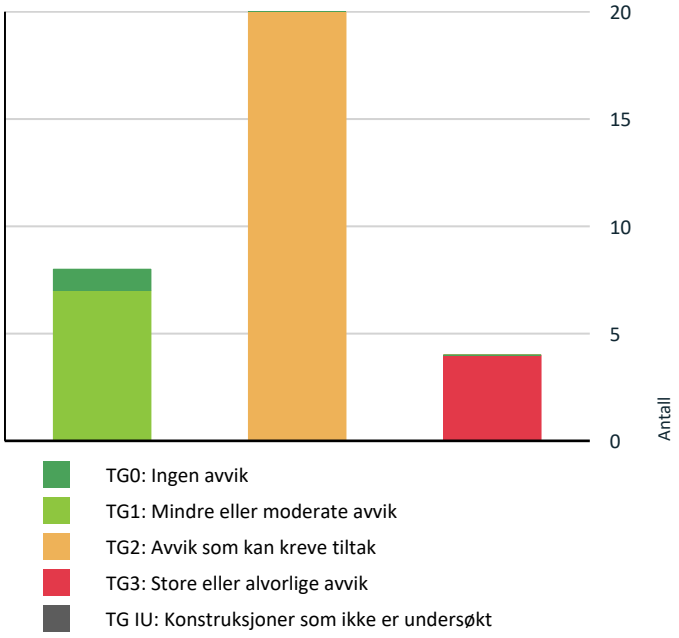
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette er ikke uvanlig for bygg fra aktuell tidsperiode.
Fremlagte tegninger datert 1962 og 1982 er lagt til grunn for vurdering av lovlighet. Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.

Det er mindre interne/ eksterne forskjeller fra fremlagt tegning til dagens befaring, blant annet.
Østvendt rom står oppgitt som vask/ toalett, er innredet som soverom ved befaring.
Matbod i underetasje er innredet bad.
Terrasse mot vest er endret fra opprinnelig tegning, pipe-plassering er endret.

Det er ikke undersøkt om ovennevnte forhold er omsøkt eller godkjent av kommunen.
Det anbefales at forholdene avklares nærmere med kommunen.

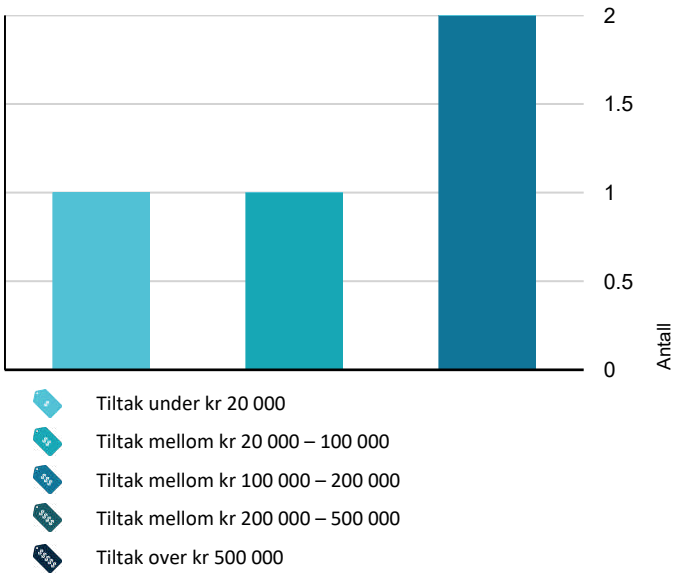
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert tegn til vanninnsig og fuktpåvirkning i krypkjelleren.
Eier opplyser at det forekommer stedvis vannansamling i krypkjeller etter nedbør.
Ved fuktkvotemåling i panel i etasjeskiller ble det målt inntil 20,2 vekt-% på befaringsdagen med Protimeter MMS3 og piggelektroder, verdien indikerer forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen.
Forholdene vurderes å skyldes vanninnsig og høy fuktbelastning mot konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke registrert synlig fuktsikring eller drenerende løsning som håndterer vannbelastningen mot mur på nordsiden.
Det er registrert tegn til vanninnsig i krypkjeller mot nord.
Forholdene vurderes å skyldes manglende eller utilstrekkelig fuktsikring/drenering mot vannbelastet konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Takvann ledes ikke tilstrekkelig bort fra bygningen.
Det er registrert mangelfullt fall på terreng på nordsiden.
Fjell og terreng leder overflatevann mot mur, og vann kan bli stående mot konstruksjonen.
Forholdene vurderes å medføre vesentlig fuktbelastning mot bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Under etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Våtrommet er av eldre dato og forventet levetid for membran og tettesjikt vurderes å være passert.
Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse eller tilstand på tettesjiktet.
Det er registrert avvik ved overflatene i form av sprukne fuger, sprukket flis og hulromlyd i fliser.
Forholdene medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halve forventede levetid er oppnådd for taktekking og undertak.
Det er registrert stedvis mosevekst på takflaten.
Det er registrert stedvise råteskader i vindskier.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og normalt vedlikeholdsbehov.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halve forventede levetid er oppnådd for nedløp og beslag.
Det er registrert stedvis slitasje og avflassing i overflatebelegget.
Forholdene vurderes å skyldes alder og værpåkjenning.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Kledningen har oppnådd mer enn halve forventede levetid.
Det er registrert stedvis værslitte kledningsbord.
Det er registrert manglende kledningsbord på hyttens nordside.
Det er registrert mangelfull lufting bak deler av kledningen.
Det er registrert eksponert armeringsjern i puss over enkelte kjellervinduer.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og manglende vedlikehold.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har oppnådd mer enn halve forventede levetid og fremstår med normal alder- og værslitasje.
Det er registrert oppsprukket kitt mellom glass og karm flere steder.
Det er registrert avflassing av overflatebelegg på utvendige vannbrett, samt stedvis manglende spalte mellom vannbrett og belistning.
Noen vinduer mangler belistning eller kledning under vannbrett.
Ved enkelte kjellervinduer er det registrert manglende tetting i underkant av vindu.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og vedlikeholdsbehov.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Dørene har oppnådd mer enn halve forventede levetid.
Det er registrert normal alder- og værslitasje på overflater med behov for vedlikehold.
Forholdene vurderes å skyldes alder, bruksslitasje og værpåkjenning.

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

Det er avvik:

Det er registrert at rekkverket fremstår noe ustødig og har redusert stabilitet ved belastning.
Forholdet vurderes å skyldes slitasje og svekket innfesting over tid.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelser og stedvis løsnet puss på trappen til terrassen.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og naturlig nedbrytning over tid.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert nivåavvik i gulv i gang i underetasjen på ca. 22 mm gjennom rommet.
Avviket ligger innenfor intervallet 15–30 mm og tilsvarer TG2 etter NS 3600s grenseverdier for måleavvik i etasjeskiller.
Det ble også registrert noe knirk i gulv i hovedetasjen.
Forholdene vurderes å skyldes alder, materialbevegelser og normal bruk over tid.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm og/eller har redusert tetting mot karm.
Det er registrert enkelte slitasjemerker på overflater.
Forholdene vurderes å skyldes alder, bruksslitasje og behov for justering.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halve forventede levetid er oppnådd for innvendige vannledninger.
Det er registrert stedvis irring på kobberrør og rørkoblinger i krypkjeller.
Forholdene vurderes å skyldes alder og fuktbelastning i krypkjellermiljøet.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halve forventede levetid er oppnådd for innvendige avløpsledninger.
Forholdet vurderes å skyldes alder.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det mangler ventil i enkelte oppholdsrom.
Forholdet vurderes å gi begrenset mulighet for luftutskifting i deler av boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk eller annen løsning for kontrollert bortledning av lekkasjevann.
Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne ledes direkte til grunn og berggrunn i krypkjelleren.
Berederen er tilkoblet strøm via støpsel.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss og sprekkdannelser i grunnmuren.
Forholdene vurderes å skyldes alder og normale bevegelser i konstruksjonen over tid.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

Alder, materiale og utførelse på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent.
Det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver anleggenes oppbygning eller alder.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Det er avvik:

Alder, volum og teknisk tilstand er ukjent.
Anlegget var nedgravd og ikke videre kontrollert ved befaring.

Kjøkken > Hoved etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har oppnådd mer enn halve forventede levetid.
Enkelte dører og skuffer har behov for justering.
Det er registrert enkelte mindre skader og kosmetiske avvik på innredningen.
Forholdene vurderes å skyldes alder og normal bruksslitasje.

Våtrom > Under etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert sprukket flis på vegg.
Det er registrert oppsprukne og stedvis løse fuger i dusjsonen.
Det er registrert hulromlyd i enkelte veggfliser.
Forholdene vurderes å skyldes alder, slitasje og svekket vedheft mellom flis og underlag.

Våtrom > Under etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekkdannelser i enkelte flisfuger.
Det er registrert stedvis hulromlyd under fliser.
Eier opplyser at vann kan bli stående enkelte steder på gulvet etter bruk.
Forholdene vurderes å skyldes alder, slitasje, lokale ujevnheter i gulvoverflaten og redusert vedheft mellom flis og underlag.

Våtrom > Under etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekksvifte fra bad.
Det er ikke tilstrekkelig tilluft til bad.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

* Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger, og bygningen er ikke kjent utført med radonsperre.
* Det mangler rekkverk ved repo og trapp til anneks.
* Åpninger i rekkverk og gulvkonstruksjon på terrasse er større enn 10 cm.
* Åpninger i rekkverk ved trapp til terrasse er større enn 10 cm.
* Rekkverk ved trapp fra stue har liggende utforming som vurderes klatrebart.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Godkjent byggesøknad

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.
Taktekking og undertak er vurdert fra bakkenivå og fra stige ved takfot på ett punkt.
Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på hele takflaten, og vurderingen er derfor begrenset til visuell kontroll fra tilgjengelige punkter.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halve forventede levetid er oppnådd for taktekking og undertak.
Det er registrert stedvis mosevekst på takflaten.
Det er registrert stedvise råteskader i vindskier.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og normalt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold av taktekking anbefales.
Skadede vindskier bør utbedres eller skiftes ut.
Taktekking nærmer seg forventet tidspunkt for utskifting og bør følges opp ved videre vedlikehold.
Manglende tiltak kan medføre økt fuktbelastning og videre skadeutvikling i konstruksjonen.



kontroll v/ takfot mot nord

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i foliert stål/aluminium.
Det er montert stigetrinn til pipe på takets vestside.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halve forventede levetid er oppnådd for nedløp og beslag.
Det er registrert stedvis slitasje og avflassing i overflatebelegget.
Forholdene vurderes å skyldes alder og værpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold av overflatebelegg anbefales for å begrense videre nedbrytning av materialene.
Nedløp og beslag nærmer seg forventet tidspunkt for utskifting og bør vurderes fornyet i forbindelse med fremtidig utskifting av taktekking.
Manglende tiltak kan medføre økt korrosjon og redusert levetid på komponentene.


gradrenne, tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende trekledning og pusset murkonstruksjon i underetasje.
Det er opplyst at gnagersikring rundt hytten ble utbedret av skadeselskap i desember 2025.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen har oppnådd mer enn halve forventede levetid.
Det er registrert stedvis værslitte kledningsbord.
Det er registrert manglende kledningsbord på hyttens nordside.
Det er registrert mangelfull lufting bak deler av kledningen.
Det er registrert eksponert armeringsjern i puss over enkelte kjellervinduer.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende og skadede kledningsbord bør utbedres.
Mangelfull lufting bak kledning anbefales forbedret.
Eksponert armeringsjern bør behandles og tildekkes for å begrense videre korrosjon og nedbrytning av puss og murverk.
Forholdene kan medføre økt fuktbelastning og videre skadeutvikling dersom tiltak ikke gjennomføres.
Gnagersikringen bør etterses som del av normalt vedlikehold.


manglende kledningsbord, nordside


eksponert armeringsjern over kjellervindu

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har plassbygget sperrekonstruksjon.
Konstruksjonen er i hovedsak innbygget uten inspeksjonsmulighet, med unntak av et tilgjengelig lofts-/lagringsrom med adkomst fra stue hvor deler av konstruksjonen er synlig.
Ved tilgjengelige kontrollpunkter ble det ikke registrert tegn til lekkasjer, deformasjoner eller andre skader.
Det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonens oppbygging.
Isolering, lufting og eventuell fuktsperre i konstruksjonen kunne ikke verifiseres ved befaring.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier



synlig takkonstruksjon på loftsrom

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har hovedsakelig sidehengslede, malte koblede trevinduer med kittede glass.
I underetasjen er det montert topphengslede vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene har oppnådd mer enn halve forventede levetid og fremstår med normal alder- og værslitasje.
Det er registrert oppsprukket kitt mellom glass og karm flere steder.
Det er registrert avflassing av overflatebelegg på utvendige vannbrett, samt stedvis manglende spalte mellom vannbrett og belistning.
Noen vinduer mangler belistning eller kledning under vannbrett.
Ved enkelte kjellervinduer er det registrert manglende tetting i underkant av vindu.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppsprukket kitt, manglende tetting og øvrige vedlikeholdsavvik bør utbedres.
Manglende belistning og kledning under vannbrett bør kompletteres.
Vinduene anbefales vedlikeholdt og må påregnes utskiftet på sikt som følge av alder.
Manglende tiltak kan medføre økt fuktbelastning og videre nedbrytning av vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



manglende tetting i underkant av vindu



manglende belistning/ kledning i underkant av vindu



oppsprukket kitt, avflasset belegg på vannbrett

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er terrassedør i stue med produksjonsår 1982.
Og malt skyvedør fra kjøkken ut til terrasse.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har oppnådd mer enn halve forventede levetid.
Det er registrert normal alder- og værslitasje på overflater med behov for vedlikehold.
Forholdene vurderes å skyldes alder, bruksslitasje og værpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold av overflater anbefales.
Som følge av alder må det påregnes fortsatt vedlikehold og utskifting på sikt.
Manglende tiltak kan medføre økt fuktbelastning og videre nedbrytning av dører og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse med utgang fra kjøkken og stue.
Terrassen er utført i trekonstruksjon med tett rekkverk.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at rekkverket fremstår noe ustødig og har redusert stabilitet ved belastning.
Forholdet vurderes å skyldes slitasje og svekket innfesting over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Rekkverket anbefales utbedret ved etterfesting eller forsterkning av innfestingene slik at tilfredsstillende stabilitet oppnås.
Jevnlig vedlikehold av terrassekonstruksjonen anbefales videreført.
Manglende tiltak kan medføre ytterligere svekkelse av rekkverkets stabilitet og sikkerhetsfunksjon.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hytten har steintrapp ved inngangsparti og murt trapp med adkomst til terrasse på østside.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelser og stedvis løsnet puss på trappen til terrassen.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og naturlig nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løs puss og skadede partier bør utbedres.
Manglende tiltak kan medføre økt vanninntrengning, frostsprengning og videre nedbrytning av konstruksjonen.



trapp fra terreng til terrasse

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv består av skifer i gang med gulvvarme, heltregulv i hovedetasje og laminat.
Vegger og himlinger er utført med behandlet panel, samt noe murvegger i gang.
Det er etablert inspeksjonsluke i skifergulvet ved inngangspartiet for tilgang til vannledning under gulvet.
Overflatene fremstår generelt med normal alder- og bruksslitasje, og det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaring.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillene antas utført som trebjelkelag og støpt dekke i underetasje i tråd med vanlig byggeskikk fra oppføringsperioden.
Konstruksjonen er lukket og oppbyggingen er derfor ikke kontrollert.

Nivåmåling av etasjeskiller er utført med laser på befaringsdagen. Lokalt avvik er målt over 2 meter, og totalt avvik er målt gjennom hele rommet.

Underetasje. Gang. Lokalt avvik: ca. 15 mm. Totalt avvik: ca. 22 mm.
Hoved etasje. Stue. Lokalt avvik: ca. 9 mm. Totalt avvik: ca. 10 mm.
Hoved etasje. Sov mot øst. Lokalt avvik: ca. 5 mm. Totalt avvik: ca. 10 mm.

Andre avvik kan forekomme i rom hvor det ikke er foretatt målinger.

Tilstandsrapport

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert nivåavvik i gulv i gang i underetasjen på ca. 22 mm gjennom rommet.
Avviket ligger innenfor intervallet 15–30 mm og tilsvarer TG2 etter NS 3600s grenseverdier for måleavvik i etasjeskiller.
Det ble også registrert noe knirk i gulv i hovedetasjen.
Forholdene vurderes å skyldes alder, materialbevegelser og normal bruk over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Målt nivåavvik vurderes som moderat og vil normalt ha begrenset betydning for bruk av rommet.
Tiltak vurderes som lite aktuelt isolert sett, men kan vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peisinnsats i stue.
Peisinnsatsen er skiftet og tidligere registrerte avvik fra VIBR er opplyst lukket.
Feieluke er tilgjengelig i krypkjeller.
Det er registrert mindre riss i puss ved pipe.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller med synlig fjell/berggrunn mot nord.
Det er adkomst til krypkjeller via dør fra gang i underetasjen.
Etasjeskiller mot hovedetasjen er kledd med takpanel.
Punktet bør sees i sammenheng med terrengforhold og fuktsikring/drenering.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert tegn til vanninnsig og fuktpåvirkning i krypkjelleren.
Eier opplyser at det forekommer stedvis vannansamling i krypkjeller etter nedbør.
Ved fuktkvotemåling i panel i etasjeskiller ble det målt inntil 20,2 vekt-% på befaringsdagen med Protimeter MMS3 og piggelektroder, verdien indikerer forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen. Forholdene vurderes å skyldes vanninnsig og høy fuktbelastning mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktpåvirkning og eventuelle følgeskader i konstruksjonen.
Tiltak for å redusere vanninnsig og fuktbelastning bør vurderes.
Manglende tiltak kan medføre økt fuktbelastning, soppvekst og videre skadeutvikling i konstruksjonen.
Kostnadsestimatet er knyttet til nødvendige undersøkelser og innledende tiltak for å redusere vanninnsig og fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



fuktmåling i tak, krypkjeller


krypkjeller, mot nordvegg

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp fra gang opp til hovedetasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte profilerte tredører.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm og/eller har redusert tetting mot karm.
Det er registrert enkelte slitasjemerker på overflater.
Forholdene vurderes å skyldes alder, bruksslitasje og behov for justering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Vedlikehold og utskifting må påregnes på sikt.

VÅTROM

UNDER ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i tilbygg fra ca. 1982 og er vurdert ut fra forskriftsnivå og byggeskikk som var vanlig før 1997. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring samt tilgjengelig informasjon og dokumentasjon. Badet har flislagte gulv og vegger, malt panel i himling og gulvvarme. Badet har plastsluk, gulvmontert toalett, dobbel servant i plassbygget innredning og naturlig ventilasjon via kanal til yttervegg. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelse. Det er registrert avvik knyttet til overflater, sluk/tettesjikt og ventilasjon. Hulltaking er utført fra tilstøtende konstruksjon mot dusjsone uten registrering av unormale fuktverdier.

Årstall: 1982 **Kilde:** Andre opplysninger: Godkjent byggesøknad for tilbygg.

UNDER ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har flis, og det er malt panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprukket flis på vegg.
Det er registrert oppsprukne og stedvis løse fuger i dusjsonen.
Det er registrert hulromlyd i enkelte veggfliser.
Forholdene vurderes å skyldes alder, slitasje og svekket vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprukket flis og skadede fuger bør utbedres.
Hulromlyd kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag.
Forholdene medfører økt usikkerhet knyttet til overflatenes funksjon som fuktskjerm.

Tilstandsrapport

UNDER ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med gulvvarme.
Det er registrert fall fra dør mot sluk.
Det foreligger ingen dokumentasjon på gulvets oppbygging.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekkdannelser i enkelte flisfuger.
Det er registrert stedvis hulromlyd under fliser.
Eier opplyser at vann kan bli stående enkelte steder på gulvet etter bruk.
Forholdene vurderes å skyldes alder, slitasje, lokale ujevnheter i gulvoverflaten og redusert vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte avvik bør følges opp ved vedlikehold og videre bruk.
Utbedringer av gulvet bør sees i sammenheng med fremtidig oppgradering eller renovering av badet.
Manglende tiltak kan medføre videre forringelse av overflatene.

UNDER ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, membran og tettesjikt er ikke synlig for inspeksjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om våtrommets oppbygging eller utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet er av eldre dato og forventet levetid for membran og tettesjikt vurderes å være passert.
Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse eller tilstand på tettesjiktet.
Det er registrert avvik ved overflatene i form av sprukne fuger, sprukket flis og hulromlyd i fliser.
Forholdene medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av våtrommet.
Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å avklare oppbygging og tilstand på tettesjiktet.
Videre bruk innebærer økt risiko for skjulte fuktskader som følge av alder og manglende dokumentasjon.
Kostnadsestimatet er knyttet til nødvendig oppgradering av våtrommets tettesjikt. Eventuell full rehabilitering av badet kan medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



sluk, bad

UNDER ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har gulvmontert toalett, dobbel servant i plassbygget innredning og åpen dusjløsning.

UNDER ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventil i vegg tilkoblet kanal med utlufting til yttervegg.
Ventilasjonen er basert på naturlig luftutskifting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekksvifte fra bad.
Det er ikke tilstrekkelig tilluft til bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales etablering av mekanisk avtrekksvifte og tilstrekkelig tilluft til baderommet.
Manglende tiltak kan medføre redusert uttørking og økt fuktbelastning i rommet.

UNDER ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende konstruksjon mot våtrom.
Hulltaking er utført fra bakenforliggende gang i vegg mot dusjhjørne, med målepunkt i spikerslag i vegg.
Fuktkvotemåling (vekt%) i trevirke ble målt til 15,3%.

Måling er utført på befaringsdag med fuktmåler (Protimeter MMS3) med piggelektroder.

Årstall: 2026



fuktmåling i tilstøtende rom

KJØKKEN

HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Det er opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har oppnådd mer enn halve forventede levetid.
Enkelte dører og skuffer har behov for justering.
Det er registrert enkelte mindre skader og kosmetiske avvik på innredningen.
Forholdene vurderes å skyldes alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering og vedlikehold av innredningen anbefales etter behov.
De registrerte forholdene påvirker i hovedsak estetikk og brukskomfort.
Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.

HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber.
Kun begrensede deler av anlegget var synlig ved befaring.
Stoppekran er lokalisert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halve forventede levetid er oppnådd for innvendige vannledninger.
Det er registrert stedvis irring på kobberrør og rørkoblinger i krypkjeller.
Forholdene vurderes å skyldes alder og fuktbelastning i krypkjellermiljøet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget fungerer på befaringsdagen, og det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer ved synlige rørføringer.
Korrosjon og irring bør følges opp ved videre vedlikehold og kontroll.
Som følge av alder og registrert korrosjon må det påregnes økt risiko for lekkasjer over tid.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast.
Kun begrensede deler av anlegget var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halve forventede levetid er oppnådd for innvendige avløpsledninger.
Forholdet vurderes å skyldes alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget fungerer på befaringsdagen.
Som følge av alder må det påregnes økt risiko for skader og lekkasjer over tid.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytten har naturlig ventilasjon.

Det er ventiler i yttervegger og avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler ventil i enkelte oppholdsrom.
Forholdet vurderes å gi begrenset mulighet for luftutskifting i deler av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere ventiler i oppholdsrom som mangler dette.
Manglende tiltak kan medføre redusert luftutskifting og begrenset ventilering av rommene.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe med innedel plassert i gang i 1. etasje.
Utedel er montert på murvegg mot øst.
Det er også montert trykktank/ekspansjonskar tilknyttet privat vannforsyning fra egen brønn.
Funksjon, alder og teknisk tilstand på trykktanken er ikke nærmere undersøkt ved befaring.
Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaring.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l


luft til luft varmepumpe, plassert i gang


trykktank, plassert i krypkjeller

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er plassert i krypkjeller.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk eller annen løsning for kontrollert bortledning av lekkasjevann.
Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne ledes direkte til grunn og berggrunn i krypkjelleren.
Berederen er tilkoblet strøm via støpsel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere løsning for kontrollert håndtering av eventuelt lekkasjevann fra berederen.
Elektrisk tilkobling anbefales utført som fast tilkobling av kvalifisert fagperson.
Manglende tiltak kan medføre at lekkasjer oppdages sent og vanskeliggjøre kontroll av eventuelle følgeskader.

Tilstandsrapport



vv. tank i krypkjeller

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er tilgjengelig fra soverom mot øst i hoved etasje.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det foreligger kontrollrapport fra Det Lokale Eltilsyn datert 09.06.2026. Det ble registrert enkelte avvik knyttet til manglende jordforbindelse og manglende utjevningsforbindelse. Eier opplyser at elektriker er kontaktet for utbedring og lukking av avvik.
Videre vurdering og kontroll av elektriske anlegg ligger utenfor takstmannens fagområde, og anlegget er ikke kontrollert eller vurdert av undertegnede.



s. skap på soverom

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er synlig fjell/berggrunn på byggets nordside.
Grunnforholdene for øvrig er ikke kjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Eventuell fuktsikring og drenering rundt bygningen er ikke synlig ved befaring.
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller tilstand på fuktsikring og drenering.
Punktet bør sees i sammenheng med krypkjeller og terrengforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert synlig fuktsikring eller drenerende løsning som håndterer vannbelastningen mot mur på nordsiden.
Det er registrert tegn til vanninnsig i krypkjeller mot nord.
Forholdene vurderes å skyldes manglende eller utilstrekkelig fuktsikring/drenering mot vannbelastet konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre undersøkelser og tiltak for fuktsikring/drenering anbefales utført av foretak med relevant kompetanse.
Manglende tiltak kan medføre fortsatt vanninnsig og økt fuktbelastning mot konstruksjonen.
Kostnadsestimatet er knyttet til kartlegging og mulige tiltak for fuktsikring/drenering mot nordside.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



bygg, mot nord

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur på tilbygg består av pusset/slammet lettklinkerblokk, med enkelte partier uten puss eller overflatebehandling.
Grunnmur på opprinnelig hytte er ikke kjent.
Bygningen vurderes fundamentert på støpt dekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss og sprekkdannelser i grunnmuren.
Forholdene vurderes å skyldes alder og normale bevegelser i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss og sprekker bør holdes under oppsyn og utbedres ved behov.
Åpne riss og sprekker kan medføre økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av materialene over tid.

TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hytten ligger på en høyereliggende del av tomten og tett inntil fjell på nordsiden.
Punktet bør sees i sammenheng med krypkjeller og fuktsikring/drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takvann ledes ikke tilstrekkelig bort fra bygningen.
Det er registrert mangelfullt fall på terreng på nordsiden.
Fjell og terreng leder overflatevann mot mur, og vann kan bli stående mot konstruksjonen.
Forholdene vurderes å medføre vesentlig fuktbelastning mot bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takvann bør ledes bort fra bygningen.
Tiltak for å bedre fallforhold og lede overflatevann bort fra mur anbefales.
Manglende tiltak kan medføre fortsatt vannbelastning mot konstruksjonen og videre vanninnsig i krypkjeller.
Kostnadsestimatet er knyttet til kartlegging og mulige terrengtiltak for bortledning av overflatevann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



byggets nordside

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen har privat vannforsyning fra fjellbrønn. Det foreligger vannanalyse rapport datert 11.09.23
Synlig vanninntak i kjeller er av plast.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ellers ikke synlige ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder, materiale og utførelse på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent.
Det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver anleggenes oppbygning eller alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggenes alder og utførelse.
Ytterligere opplysninger om anleggene har ikke vært tilgjengelig ved befaring.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har privat avløpsanlegg med registrert slamavskiller/septiktank.
Kommunen utfører periodisk tømming av anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder, volum og teknisk tilstand er ukjent.
Anlegget var nedgravd og ikke videre kontrollert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Videre drift og vedlikehold må påregnes som del av normal bruk av privat avløpsanlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet omtales forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) som er registrert ved befaring. Forholdene inngår ikke i tilstandsgraderingen, men er opplysninger som kan være relevante for bruk av eiendommen.

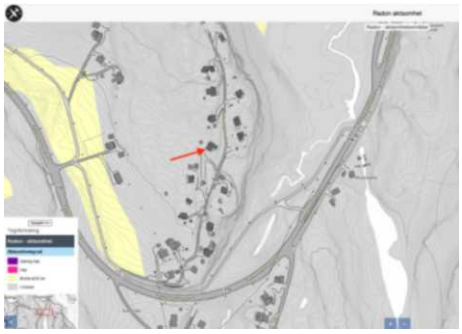
Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger, og bygningen er ikke kjent utført med radonsperre.
* Det mangler rekkverk ved repo og trapp til anneks.
* Åpninger i rekkverk og gulvkonstruksjon på terrasse er større enn 10 cm.
* Åpninger i rekkverk ved trapp til terrasse er større enn 10 cm.
* Rekkverk ved trapp fra stue har liggende utforming som vurderes klatrebart.

Konsekvens/tiltak

* NGUs aktsomhetskart viser at eiendommen ligger innenfor område med usikker radonaktsomhet.
  Det anbefales radonmåling for å kartlegge eventuelle radonnivåer i bygningen.
* Det anbefales å etablere rekkverk ved repo og trapp til anneks for å redusere risiko for fall.
* Åpninger større enn 10 cm i terrassegulv og rekkverk bør utbedres eller sikres for å redusere fare for fall og fastklemming.
* Åpninger større enn 10 cm i rekkverk ved trapp til terrasse bør utbedres eller sikres.
* Klatrebart rekkverk ved trapp fra stue anbefales utbedret for å redusere risiko for fall.



ngu, kartutsnitt



fallsikring mot trappeåpning

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og har behov for vedlikehold, og enkelte oppgraderinger.

Beskrivelse
Anneks med utvendig liggende kledning og takstein på tak.
Innvendig laminat på gulv og panel i tak og vegger.
Lys og innlagt strøm.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

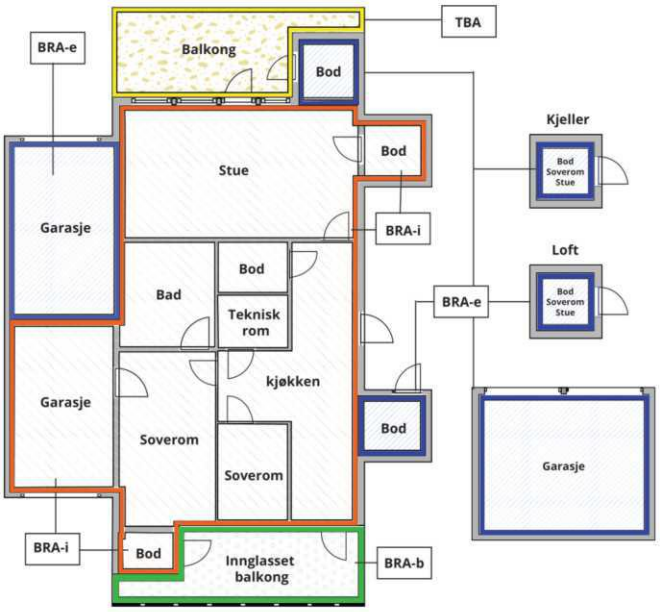
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hoved etasje	79			79	48
Under etasje	27			27	
SUM	**106**				**48**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hoved etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		
Under etasje	Gang, bad, bod		

Kommentar

Oppmåling er utført i henhold til NS 3940.
Arealer er beregnet basert på målinger foretatt på befaringsdagen, og mindre avvik kan forekomme som følge av måleusikkerhet og begrenset tilgjengelighet.
Møblering, faste installasjoner, piper, utforene vegger, sjakter og bygningsmessige forhold kan ha påvirket nøyaktigheten.

Arealer i krypkjeller er ikke medregnet i BRA, grunnet takhøyde. Deler av krypkjeller har stedvis målbar høyde som ikke er inkludert i utregning.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Takhøyde i krypkjelleren har varierende høyde grunnet terreng/ fjell, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning, hvis dette arealet er ønskelig målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette er ikke uvanlig for bygg fra aktuell tidsperiode.
Fremlagte tegninger datert 1962 og 1982 er lagt til grunn for vurdering av lovlighet. Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.

Det er mindre interne/ eksterne forskjeller fra fremlagt tegning til dagens befaring, blant annet.
Østvendt rom står oppgitt som vask/ toalett, er innredet som soverom ved befaring.
Matbod i underetasje er innredet bad.
Terrasse mot vest er endret fra opprinnelig tegning, pipe-plassering er endret.

Det er ikke undersøkt om ovennevnte forhold er omsøkt eller godkjent av kommunen.
Det anbefales at forholdene avklares nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Annet	

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Håkon A. Kristoffersen	Takstingeniør
	Maria Visaggi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	111	33		0	1200.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Falkenstensveien 356

Hjemmelshaver
Visaggi Maria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Horten kommune, naturlige omgivelser med kort vei fra hovedvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/ privat vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg med registrert slamavskiller/septiktank. Kommunen utfører periodisk tømming av anlegget.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Om tomten

Naturtomt med trær, busker og plen.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales at opplysninger innhentes fra grunnboken for å avklare eventuelle servitutter, heftelser og rettigheter knyttet til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.05.2026	Sendt kunde pr. epost	Gjennomgått		Nei
Megler-informasjon	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.06.2026	Tegninger fra 1962 og 1982.	Gjennomgått		Nei
Byggesøknader, Godkjenninger	01.06.2026	søknad/ godkjenning datert 1962 og 1982	Gjennomgått		Nei
Analyserapport, VestfoldLAP	11.09.2023	Dokumentet er mottatt og gjennomgått. Takstmannen har ikke foretatt selvstendig kontroll, analyse eller verifisering av innholdet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
El. Tilsyn	09.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	19.06.26. Gjennomlest og godkjent av kunde

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 dampsperren 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 brannteknisk 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

•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 er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av rapporten. Tilleggsbygg som garasje er ikke tilstandsvurdert, men er gitt en enkel beskrivelse.
• Befaring og tilgjengelighet. Befaringen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige bygningsdeler er ikke undersøkt. Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet.
• Dokumentasjon. Vurderinger er basert på fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier der dette foreligger.
• Forhold i grunnen Drenering, fuktsikring og utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert, da disse normalt ligger skjult under terreng.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260095
Addresse	Falkenstensveien 356		
Postnr.	3180	Sted	NYKIRKE
Selgers navn	Maria Visaggi		

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?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

6607762

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

06.10.2010

Når kjøpte du eiendommen?

06.10.2010

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Flyttet dusjgarnytyr i 2014. Ny kran til vaskeservant i 2020. Strukket rør til ny vaskemaskin m aqcua alarm gjennom veggen til kjelleren. ny Ny utløpsventil i toalettet,fikset defekt spyleknapp, pakning kran, festet toalett med lim og skruer. i 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturaer fra Bjørn Gregersen AS, E.F. JIMENEZ RØRSERVICE AS, og AT Rør Alle fakturaer er lastet opp og vedlagt her.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bjørn Gregersen AS. har tømt rørene for vann før vinteren flere ganger også 2025/26. Våren 2026 var det en sprekk på vannrøret etter vinteren som ble reparert av Bjørn Gregersen. AS. Toalettet (fra 1982) har fått ny utløpsventil av Bjørn Gregersen AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bjørn Gregersen AS. Reparasjon av brudd på rør etter vinteren. Faktura er lastet opp her. Jeg kan ikke se fakturaene, men fikk beskjed av Cathrine hos dere 09.06.26 om å ikke laste de opp på nytt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Enkelte Vannprøver av brønnvann hos Vestfold Labs AS 11.09.23. Kimtall :200, koliforme bakterier: 57

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei, jeg fikk beskjed fra Vestfold Labs om at det ikke var nødvendig.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Egen brønn (ca. 50 m) boret av Bjørn Halvorsen hos Østlandske Brønnboring i ca. 1982/1983. Det finnes Septikk tank og gråvann tank som tømmes regelmessig. Horten Kommune administrerer tømmingen, dette kommer på faktura fra Kommunen (tross forbud).

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På baksiden av huset så burde det muligens utbedres nedløp, ettersom jeg måtte fjerne en liten plankebit nederst på veggen med råte. Jeg har ingen kompetanse til å vurdere dette, og overllater dette til takstmannen som jeg betaler for denne vurderingen.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/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

Beskrivelse:

Jeg ser noen hull i gamle delen men vet ikke om dette er nytt. Jeg er usikker på om det kan være noen hull i muren under hytte delen fra 1962. Har ingen kunnskap om dette er mangel. Jeg overlater til takstmannen i tilstandsrapporten å vurdere dette.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Røråsvinduene fra 1982 burde snart byttes ut pga alder. Det kommer fukt, dugg og svartsopp på vinduene etter vinter og nedstengning. Terrassebord på terrassen burde trolig byttes ut pga alder. Jeg henviser til Rentokil sin rapport om utettheter og div.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fjerning av tretrapp på terrassen i ca. 2012 pga råte. 2025 høst: Lagt nye planker mellom Røråsvinduene på forsiden. Foret med svartpapp og dytt. Skiftet ut liten trebit på ene Røråsvinduet. Skiftet ut selv en liten plankebit nederst på veggen bak hytta.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jobben på Røråsvinduene foran ble gjort av pensjonert snekker og byggmester Olsen. De gjorde en meget god jobb.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Krypkjelleren er fuktig, og det kommer et par vanndammer i krypkjelleren når det regner mye ute. Jeg kan ikke se noen skader i taket, men jeg har ikker fuktmålerutstyr og overlater dette til takstmannen.

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Jeg vedlegger rapport fra Lede sin el inspeksjon 09.06.26. Det var tre avvik. jeg har vært i kontakt med elektriker for anbud.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny sikringsboks 2012 , ny kurs og kabel til anneks, nytt stikk ute på kjellerveggen. Digital leser i 2009Ny kurs til varmepumpe. Opplegg kjeller, bad og kjøkken. Nb: Bryteren til varmekablene på veggen på utsiden av badet virker kun på nivå III

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Endel ligger i Boligmappa. Grytnes Elektriske AS (idag Moer Installasjon As). Faktura Varmekabel brønn Bjørn Gregersen AS. Alle fakturaene er lastet opp. El tilsyn rapport er vedlagt her.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Lede ved Willy Nilsen har inspisert alt det elektriske og fant 3 avvik som vil bli snarlig utbedret.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Avvik som ble funnet av LEDE vil bli snarlig utbedret Bryteren til varmekablene på badet nede virker kun på nivå III (ikke på 1 og 2). Dette blir ikke utbedret, da det ikke utgjør noen fare. Sannsynligvis en av 2 kabler som ikke virker lenger.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ 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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av ny Mitsubhishi Kaiteki 6600 varmepumpe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Maxbo og AK System AS (installering). Alle fakturaer er nedlastet og vedlagt her.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Nelfo rapport fra Grytnes Elektriske. AK System AS sto for ny installering.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik. AK Systemer har tatt over servicen. Varmepumpen burde ha normal servicerens sommer 2026, tross den ikke har vært i bruk i vinter.

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

Beskrivelse:

Det er sort opp i vinduene tidlig vår som jeg sprayer med klorin. Jeg har observert råte på vindskier, noe på anneks og hytta. En liten bit råte nederst på skyve verandadøren ut fra kjøkkenet må bedres. Jeg overlater til takstmann vurdering.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var mus på loftet i vinter. Jeg tilkalte Rentokil via VIS forsikring som gjorde tiltak. Se vedlagte nedlastede rapport.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Ja fra Borre Kommune i 1982 før min tid som eier. Godkjennelse av Tilbygget.

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg har ikke mottatt noe noe informasjon, men har hørt på folkemunne at det foreligger en reguleringsplan om tilknyttning til offlentlig vann og avløp i fremtiden. Dette kan ny eier spørre Kommunen om.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Min far og mor har forkjøpsrett og bruksrett på hytta, men min far døde i 2011 og min mor er dement og syk. Vi 3 barna har fremtidsfullmakt til å handle på hennes vegne.

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

Beskrivelse:

Kartforretning mellom 111/33 og 111/36 i 2014. Vestre grensepunkt mellom 111/36 og 111/1 (som rører min grense ble opphevet i 2016 av Statsforvalteren da hyttenabo (111/36) klaget. Grensen mellom meg 111/33 og 111/36 er gyldig.

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

Beskrivelse:

De siste par årene har det pga kraftig regnvær om høsten vært en del vann i hagen og på den private veien opp til hytta. Helt nederst i hytteveien har det blitt utført drenering av ufaglærte, med graving, legging av pukk, grus og dreneringsrør.

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

Beskrivelse:

Mye regn om høsten har ført til vannansamlinger i hagen og i krypkjelleren. Jeg tror det kunne være gunstig med bedre drenering. Ellers. Jeg tar med her at det er manglende fall i dusjen på badet for vann å renne ned i sluket.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Parketten på soverom i hytta ble lagt uten å fjerne lister, her må det fuges Jeg har ikke hatt kontroll av brønn. Dekket på på brønnen ville jeg byttet. Det foreligger ikke tillatelse på utslipp av gråvann. men det betales til kommunen for tømming.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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 næringseiendom
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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, 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 09.06.2026

Signert av *Maria Visaggi*

Initialer selger:
M V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vår ref.	Willy Nilsen
Saksnr.	378359
Målepunkt-ID	39834349
Målernr.	7359992908276767
Telefon	33413400
E-post	dle@lede.no

VISAGGI MARIA
Fururabben 6 A

1361 ØSTERÅS

Porsgrunn, 03. august 2026

Vedrørende tilsyn utført den 09.06.2026 - saksnr. 378359

Det vises til tilsyn av det elektriske anlegget i Falkenstensveien 356, 3180 NYKIRKE, Fritidsbolig.

Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn.

Vi vil med dette brev informere at vi betrakter saken som avsluttet.
I enkelte saker kan det bli utført etterkontroll.

Ta kontakt på tlf 33 41 34 00 / dle@lede.no dersom det er noen spørsmål vedrørende saken.

Med hilsen
Lede AS

Willy Nilsen
Tilsynsingeniør
Det Lokale Eltilsyn
[Dokumentet er elektronisk signert]

Vår ref. Willy Nilsen
Saksnr. / pin 378359 / 2126
Målepunkt-ID 39834349
Målernr. 7359992908276767
Telefon 33413400
E-post dle@lede.no

VISAGGI MARIA
Fururabben 6 A

1361 ØSTERÅS

Porsgrunn, 03. august 2026

Tilsynsrapport med rettelser fra tilsyn utført den 09.06.2026

Tilsyn av det elektriske anlegget i Falkenstensveien 356, 3180 NYKIRKE, Fritidsbolig.

Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn og er stikkprøvebasert. I enkelte saker kan det bli utført etterkontroll.

1	Kjøkken	Oppvaskmaskin manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
		Oppvaskmaskinen var tilkoblet via en skjøteledning uten jord til en ujordet stikkontakt i stuen.
	01.07.2026 14:01	NILSEN ELEKTRO AS: Ståle Limseth
	Beskriv rettelse:	Lagt opp ny stikk med jord
2	Gang	2 stk. stikkontakter ved tak manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
	kjeller	Disse stikkontaktene var tilkoblet en lysbryter ved inngangsdøren.
	01.07.2026 14:01	NILSEN ELEKTRO AS: Ståle Limseth
	Beskriv rettelse:	Byttet kabel slik at jord kunne kobles til
3	Kjeller	Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet. Jf. fel § 19.
	krypkjeller	Det var vannledning av plast inn i hytten, men ellers var alt av vannrør inne i hytten av kobber.
	01.07.2026 14:02	NILSEN ELEKTRO AS: Ståle Limseth
	Beskriv rettelse:	Utjavnet kobberrør til hovedjord

RETTELSE ER UTFØRT AV:	
03.08.2026	NILSEN ELEKTRO AS
Dato	Registrert elentreprenør

DET LOKALE ELTILSYN:	
03.08.2026	Willy Nilsen Tilsynsingeniør
Dato	[Dokumentet er elektronisk signert]

enova

Energiattest



Adresse **Falkenstensveien 356, 3180 NYKIRKE**	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161690007**
Gårdsnummer **111**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



UOFFISIELL
UOFFISIELL

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 **1982**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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 **226,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **218,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 229 kWh**

Falkenstensveien 356, 3180 NYKIRKE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Falkenstensveien 356, 3180 NYKIRKE

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Rentokil: Skadedyrbesiktigelse

Informasjon om skaden

Skadenummer
202513239

Kunde
Maria Visaggi

Forsikringstaker / Kontaktperson
Maria Visaggi
Kunde
tlf. 97651300
maria.visaggi@gmail.com

Skadestedets adresse
Falkenstensveien 356
3180 NYKIRKE

Skadedato
25.11.2025

Besiktigelsesdato
28.11.2025

Ansvarlig tekniker
Elisabeth Thompson
4790844952

Type skadedyr
Mus

Annet:

Informasjon om skadedyret finner du i skadedyrhåndboka til Folkehelseinstituttet: https://www.fhi.no/sk/skadedyrhandboka/?term=

Forventet behandlingstid / antall besøk
Behandling avsluttes etter besiktigelse

Aktivitetsnivå
Moderat

Årsak til aktivitet av skadedyr
Mus tar seg opp under åpen kledning

- se bilde av skadeårsak med forklaring



Personer til stede

Navn	Rolle	Tlf	E-post
Elisabeth Thompson	Inspektør	90844952	elisabeth.thompson@rentokil-initial.com

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt

Bygningstype	m²	Bygningsår	Større gjennomførte/planlagte oppgraderinger
Fritidsbolig	100	1982	

Øvrig informasjon:
Stående kledning. Bolig bygd delvis på fjell. Skogsområde

Kundens beskrivelse

Hvordan oppdaget kunde problemet?
Oppdaget mus på loftet.

Når oppdaget kunde problemet?
I høst.

Annen relevant informasjon?
Kunde har satt opp feller og tatt noen i de.

Skadeomfang

Beskrivelse av skadeomfang (aktivitetsnivå av skadedyr og bygningsskade)
Moderat aktivitet av mus på loftet.

Skadeutviklingstid (må begrunnes)
Her kan det ha kommet og gått mus i flere år. Ingen skade observert

Regress/ Takstmann

Er det grunnlag for regress?
Nei, må begrunnes

Begrunnelse:
Ingen skade, heller ingen regress.

Er det bygningsskader som bør varsles hovedselskapet / behov for takstmann?

- ○ Ja
- ◉ Nei
- ○ Bør vurderes av saksbehandler

Igangsatte tiltak

Tiltak
Bekjempelse med feller

Kunde tar seg av bekjempelse

Biocid benyttet

Type biocid
Ingen biocid benyttet

Mengde
Ingen

Tiltak igangsatt er i henhold til Forskrift om skadedyrbekjempelse. Biocid(er) benyttet kan lastes ned på: http://ecoonline.no/Sok-Sikkerhetsdatablad

Nabovarsel

Nei, vurdert til ikke nødvendig. Begrunnelse spesifiseres under

Innvendig bruk av feller.

Enhver som skal foreta skadedyrbekjempelse skal varsle personer som vil eller kan bli berørt av skadedyrbekjempelsen. Disse skal bli orientert om når tiltaket skal gjennomføres, hvilket bekjempelsesmiddel som skal brukes og om faresignaler og forholdsregler som må tas. Nabovarsel kan utelates dersom dette anses åpenbart unødvendig eller ikke er praktisk gjennomførbart.

Tegn til skjulte/andre skader på bygning som ikke er omtalt i rekvisisjonen

Ingen

Sikkerhetsforskrifter og endring av risiko

Sikrede har en generell plikt til å etterse og vedlikeholde forsikret eiendom. I tillegg kommer en spesiell plikt til å etterse yttertak, takbeslag, takrenner og nedløpsrør, våtrom og installasjoner for vann og avløp. Mangler skal utbedres uten ugrunnet opphold. Kryprom skal være tilgjengelig for inspeksjon. I krypkjeller skal det ikke lagres noe organisk materiale, f.eks. treverk. Sikrede plikter å følge de pålegg selskapet gir om vedlikehold og utbedring av mangler. Sikrede plikter å utbedre mangler. Utbedring av mangler i forhold til offentlige forskrifter skal utføres ved hjelp av kvalifiserte fagfolk.

Avtale gjort med kunde

Kunde sikrer der hvor det mangler et kledningsbord bakside hytte.

Anbefalte tiltak

Anbefaler bruk av feller innvendig.
Anbefaler å sikre åpning til lufteventil under terrassen, se bilde

Substitusjonsprinsippet

Vurdering av substitusjonsprinsippet (Spesifiser under)
Tiltak er i henhold til substitusjonsprinsippet

Ingen igangsatte arbeider fra Rentokil

Andre opplysninger og oppsummering

Andre opplysninger
Kunde opplever mus på hytta, på loftet. Har tatt noen i feller.
Rentokil fjernet 2 døde mus og satt opp igjen fellene. Det ble også sikret i hjørnekasser og under kledningen.

Informasjon gitt til kunde

- [x] Skadeårsak
- [x] Skadeutviklingstid
- [x] Skadeomfang
- [x] Forsikringsvilkår
- [x] Videre saksgang
- [x] Anbefalte tiltak

Har kunde fått utlevert materiell til egen bekjempelse?

[x] Ja [ ] Nei	**Kommentar**

Er det utført sikringsarbeid etter gjeldende mandat? (Gnager)

[x] Ja [ ] Nei [ ] Ikke aktuelt	**Kommentar**

Rapport utført av

Elisabeth Thompson 4790844952	

Tilbakemelding

Vi ønsker veldig gjerne din tilbakemelding.

På en skala fra 1-6, hvor karakter 6 er meget godt fornøyd. Hvor fornøyd er du med jobben vi har gjort hos deg?

Send en SMS til 2002 med kodeord: RI + din karakter (1-6)

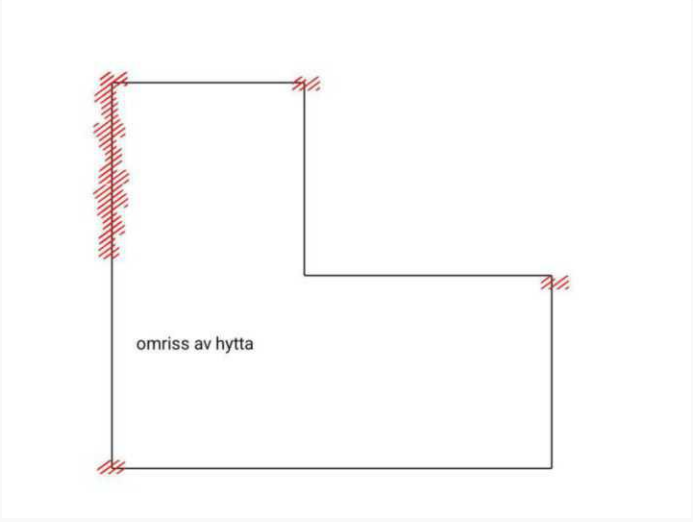
Alternativt logger du deg på nokas-skadedyr.no/feedback eller Google reviews for å si din mening.

Bilde av skadeårsak



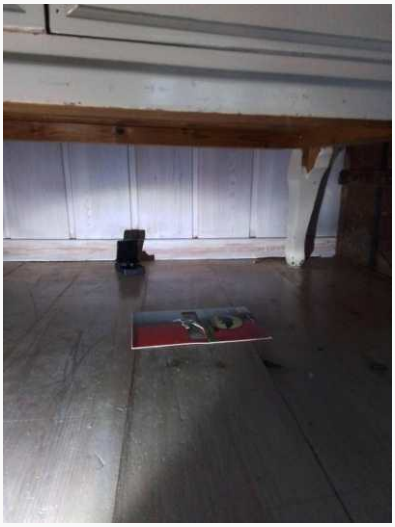
Åpne hjørnekasser rundt boligen. Disse ble sikret av Rentokil på stedet.

Plantegning



Fyll inn kommentar til planskisse her.
Rødt viser hvor det ble sikret med musebørste rundt boligen.

Bilder av skadestedet



Ingen i musefeller inne på hytta, kun loftet.



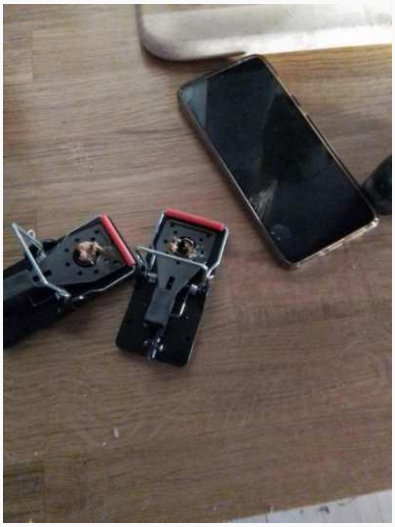
Ingen i musefeller inne på hytta, kun loftet.



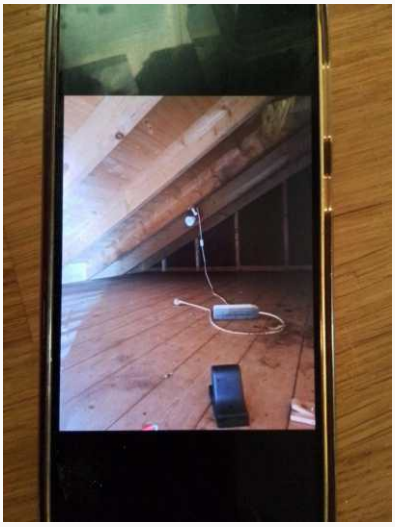
Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



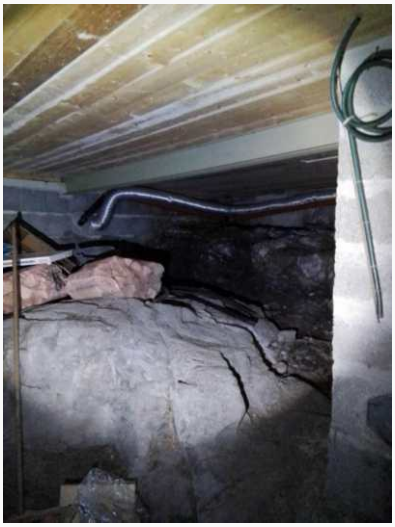
Satt opp to ekstrafeller. Tilsammen 6 stykker.



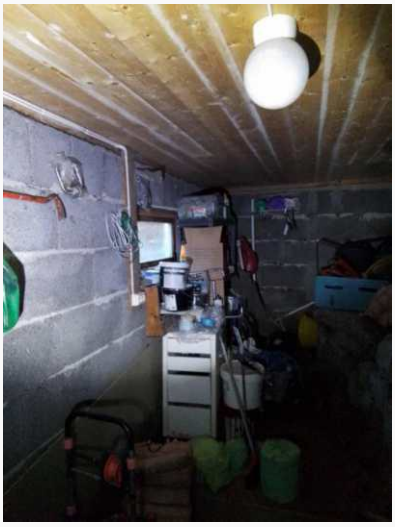
Oversiktsbilde loft.



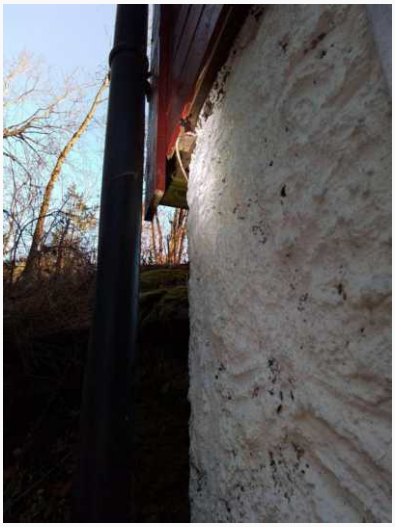
To døde mus i feller ble fjernet.



Ingen tegn til mus i grovkjeller



Ingen tegn til mus i grovkjeller



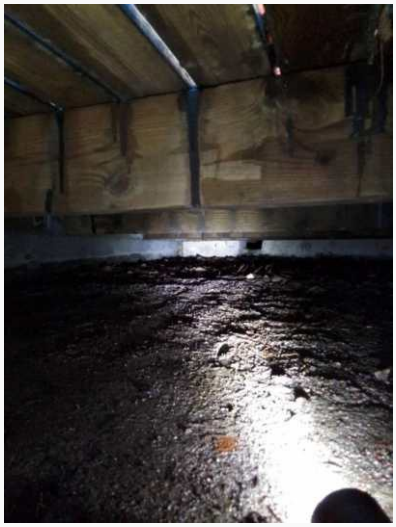
Åpen hjørnekasse ble sikret med musebørste



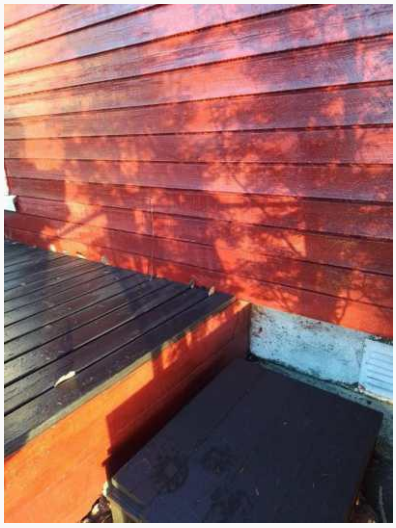
Dette hjørnet



Åpen ventilbør sikres under terrasse



Åpen ventilbør sikres under terrasse



Kommer ikke tilfor å sjekke under kledningen pga terrasse



Åpen hjørnekasse ble sikret på stedet.



Oversiktsbilde



Åpen hjørnekasse ble sikret på stedet.



Oversiktsbilde



Her er det åpent rett inn konstruksjonen. Bør sikres såraskt som mulig. La noebørste der fir førstehjelp.



Oversiktsbilde



Åpen hjørnekasse. Sikret på stedet.



Samme hjørnet som over



Sikret med børste



åpen hjørnekasse ble sikret på stedet.

VestfoldLAB AS

NORSK AKKREDITERING TEST 077

ANALYSERAPPORT

Maria Visaggi
Falkenstesveien 356
3180 Nykirke

Dato	2023-09-11
Prøvenr	P232902
Revisjon	1
Analyseperiode	2023-09-07 - 2023-09-11
Side	1 av 1

Den undersøkte vannprøven inneholdt et høyt kimtall. Dette er et mål på vannets biologiske aktivitet, og vil ofte være høyt dersom det er tilsig til grunnvannskilder fra overflatevann.
Kimtallet blir normalt vurdert som bra under 100, og høyt over 1000.
Kimtallet har normalt ikke helsemessig betydning, men kan gi bruksmessige ulemper, med farge, lukt og/eller smak. Det ble også funnet noe koliforme bakterier som kan tyde på et tidligere tilsig.

P232902-01

Prøvetype	**Prøvemottak**	**Prøveuttak**
Abbor	2023-09-07	2023-09-07

Prøvested
Falkensteinsveien 356

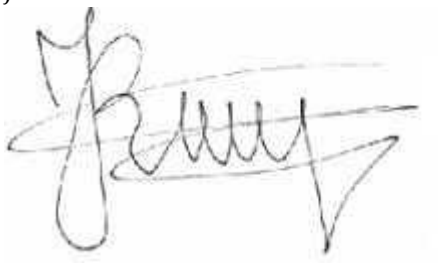
Merking

Ref#

Parameter	Metode	Resultat	Enhet	Måleusikkerhet
Intestinale enterokokker	ISO 7899-2:2000	<1	/100 ml	
Koliforme bakterier	ISO 9308-1:2014	57	/100 ml	33-99
E.coli	ISO 9308-1:2014	<1	/100 ml	
Kimtall 22°C	ISO 6222	200	/ml	110-364

Med vennlig hilsen

Justina Rimsiene



Laborant/veterinær
Kopi til

Resultatene gjelder kun de undersøkte prøvene slik de er mottatt på lab,
og rapporten må ikke gjengis annet enn i sin helhet uten tillatelse fra laboratoriet.
Kommentarer og vurderinger er ikke omfattet av akkrediteringen.

* = Ikke akkreditert resultat
CFU = Kolonidannende enhet | > = Større enn | < = Mindre enn

Vår ref. Willy Nilsen
Saksnr. / pin 378359 / 2126
Målepunkt-ID 39834349
Målernr. 7359992908276767
Telefon 33413400
E-post dle@lede.no

VISAGGI MARIA
Fururabben 6 A

1361 ØSTERÅS

Porsgrunn, 09. juni 2026

Forhåndsvarsel fra tilsyn utført den 09.06.2026 - saksnr. 378359

Det vises til tilsyn av det elektriske anlegget i Falkenstensveien 356, 3180 NYKIRKE, Fritidsbolig.

Tilsynet ble utført i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7.

Elektriske anlegg og alt elektrisk utstyr skal være i en slik stand at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Rapporten beskriver de feil og mangler som ble funnet ved vårt tilsyn.

Vi gjør oppmerksom på Forvaltningslovens § 16 som gir parter i saken rett til uttalelse før vedtak treffes. Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, jfr. Forvaltningslovens §§ 18-19.

Dersom det ikke er noen merknader til rapporten anbefaler vi å rette de påpekte feil og mangler snarest. Påpekte feil og mangler må utbedres av en registrert elektroentreprenør.

Dersom det ikke er noen merknader, eller rapporten ikke er meldt rettet til oss innen 07.09.2026 vil et vedtak med en frist for utbedring bli oversendt.

Hvis retting av de påpekte feil og mangler er besørget innen ovennevnte frist, og bekreftelse er oversendt Det Lokale Eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Tilsynsrapporten er vedlagt dette brev. Eventuelle henvendelser rettes til dle@lede.no

Med hilsen
Lede AS

Willy Nilsen
Tilsynsingeniør
Det Lokale Eltilsyn
[Dokumentet er elektronisk signert]

lede

Vår ref.	Willy Nilsen
Saksnr. / pin	378359 / 2126
Målepunkt-ID	39834349
Målernr.	7359992908276767
Telefon	33413400
E-post	dle@lede.no

VISAGGI MARIA
Fururabben 6 A

1361 ØSTERÅS

Porsgrunn, 09. juni 2026

Rapport fra tilsyn utført den 09.06.2026

Tilsyn av det elektriske anlegget i Falkenstensveien 356, 3180 NYKIRKE, Fritidsbolig.

Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn og er stikkprøvebasert.

1	Kjøkken	Oppvaskmaskin manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
	Kommentar	*Oppvaskmaskinen var tilkoblet via en skjøteledning uten jord til en ujordet stikkontakt i stuen.*
	Beskriv rettelse:	
2	Gang kjeller	2 stk. stikkontakter ved tak manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
	Kommentar	*Disse stikkontaktene var tilkoblet en lysbryter ved inngangsdøren.*
	Beskriv rettelse:	
3	Kjeller krypkjeller	Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet. Jf. fel § 19.
	Kommentar	*Det var vannledning av plast inn i hytten, men ellers var alt av vannrør inne i hytten av kobber.*
	Beskriv rettelse:	

RETTELSE ER UTFØRT AV: …… Dato Underskrift elektromontør	Frist for utbedring står i vedlagte følgebrev
  …… Dato Stempel og underskrift registrert elentreprenør	DET LOKALE ELTILSYN: 09.06.2026 Willy Nilsen Tilsynsingeniør Dato [Dokumentet er elektronisk signert]

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.05.2026 15:08

Eiendom 3901-111/33 Fjellbo

Bruksnavn	Fjellbo				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	29.12.1961	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	951 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	111	Beregnet areal	1200,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	33	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Falkenstensveien 356	3180 Nykirke	Vegge	Horten	Horten

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.12.1961	Kart- og delingsforretning	3901-111/33	Mottaker	951
		3901-111/1	Avgiver	-951
24.09.2014	Annen forretningstype	3901-111/36	Berørt	0
		3901-111/33	Berørt	0
		3901-111/1	Berørt	0
24.09.2014	Oppmålingsforretning	3901-111/32	Berørt	0
		3901-111/36	Berørt	0
		3901-111/33	Berørt	0
		3901-111/1	Berørt	0
30.09.2014	Oppmålingsforretning	3901-111/36	Berørt	0
		3901-111/33	Berørt	0
		3901-111/1	Berørt	0
25.10.2016	Oppmålingsforretning	3901-111/37	Berørt	0
		3901-111/32	Berørt	0
		3901-111/36	Berørt	0
		3901-111/33	Berørt	0
		3901-111/35	Berørt	0
		3901-111/1	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-111/33	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-111/33	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	161690007			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	135/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	135/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	85,2/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	80/0	80/0
U01	Underetasje	0	0/0	55/0	55/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.05.2026 15:08

Eiendom 3901-111/33

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Falkenstensveien 356	3180 Nykirke

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Visaggi Maria Fururabben 6a 1361 Østerås	110764	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Visaggi Maria Fururabben 6a 1361 Østerås	110764	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/111/33/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: FJELLBO
- Beregnet areal : 1200.7
- Oppgitt areal: 951
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161690007
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**111**	**33**	**0**	**0**	Falkenstensveien 356, 3180 NYKIRKE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1200.67m^2
Hensyn landskap	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	650.03m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

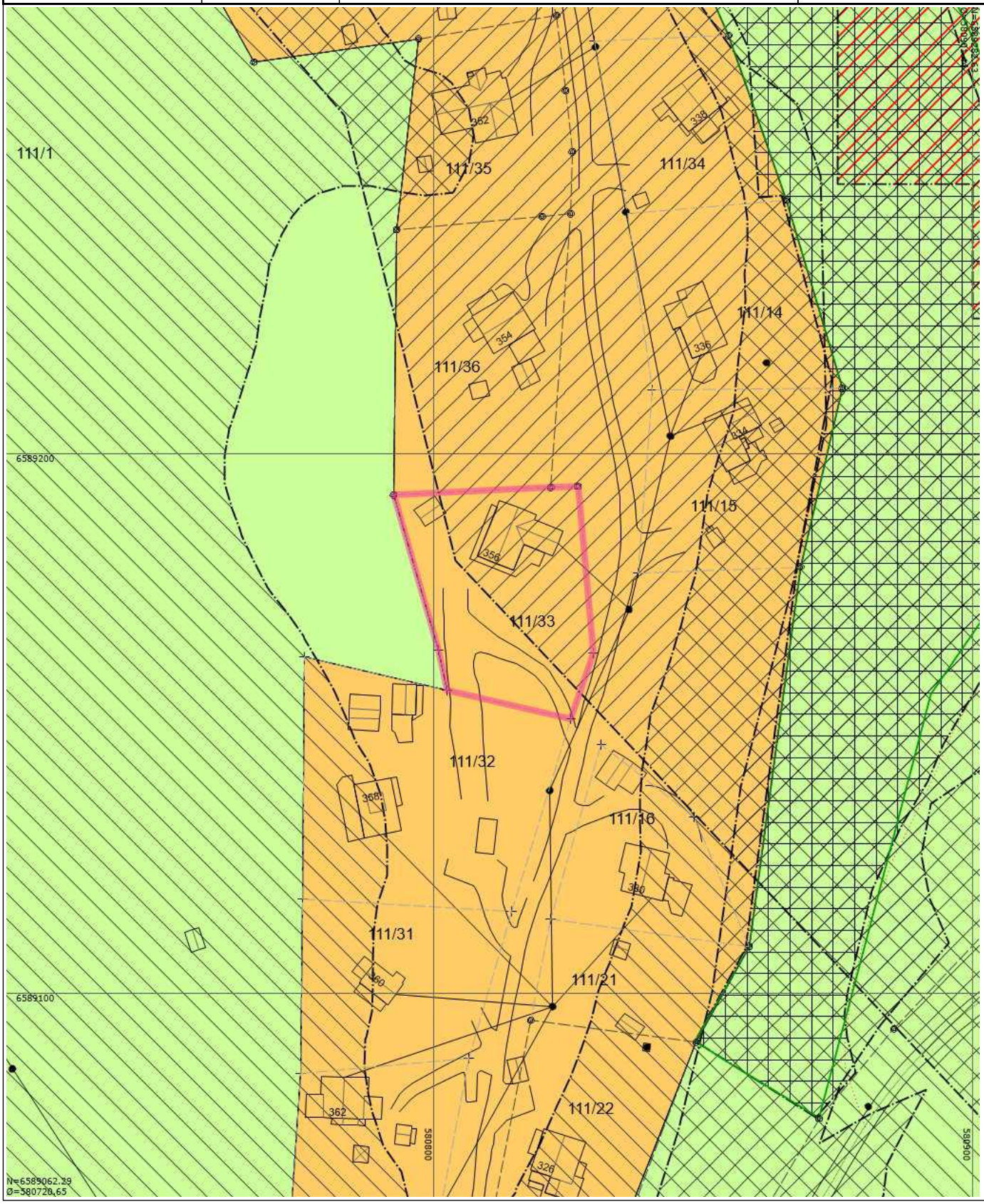
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Falkenstensveien 356 3180 NYKIRKE			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

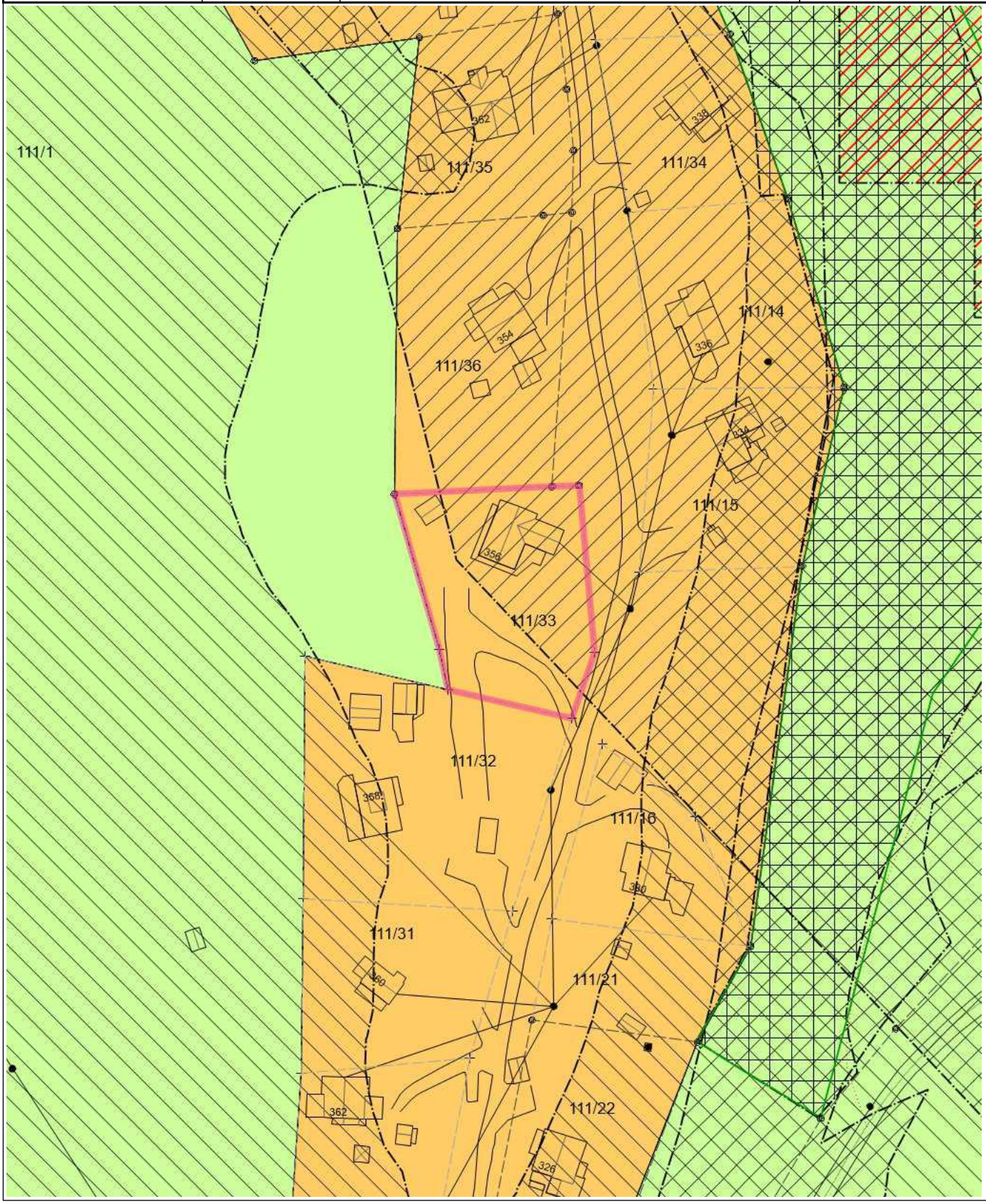
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Naturverngrense
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Gul sone iht T-1442
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Falkenstensveien 356 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Masteomriss


Trase


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


Naturverngrense


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for angitt hensynsoner


Grense for båndleggingsoner


Grense for faresoner


Grense for støysoner


Hensyn landskap


Bevaring naturmiljø

Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende


Ras- og skredfare


Gul sone iht T-1442


Fritidsbebyggelse - Nåværende


LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende


KpOmråde igangsatt

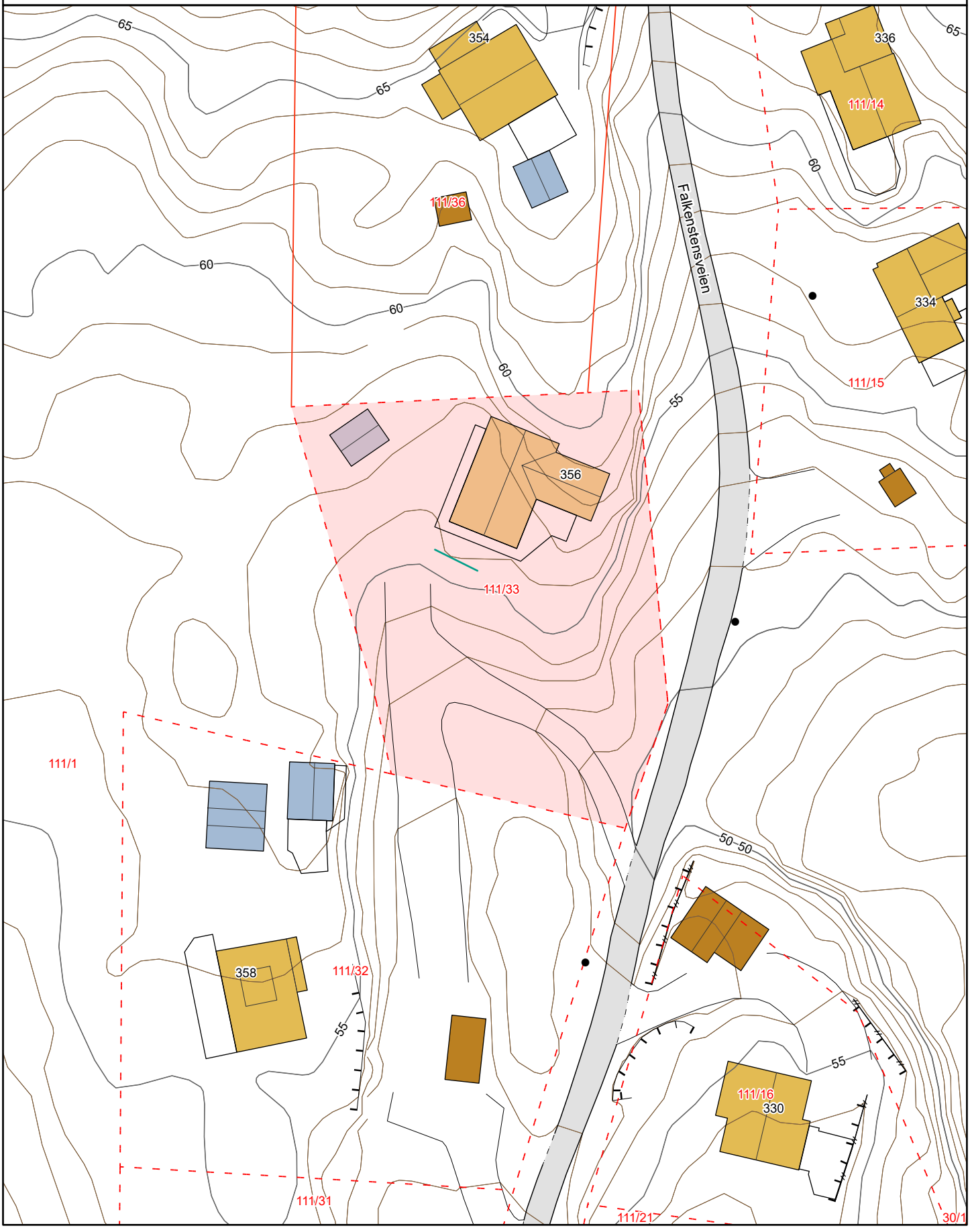

KpOmråde gjeldende


Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Falkenstensveien 356, 3180 Nykirke**
Gnr/Bnr: **3901/111/33/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1201 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.05.2026



Matrikkelkart

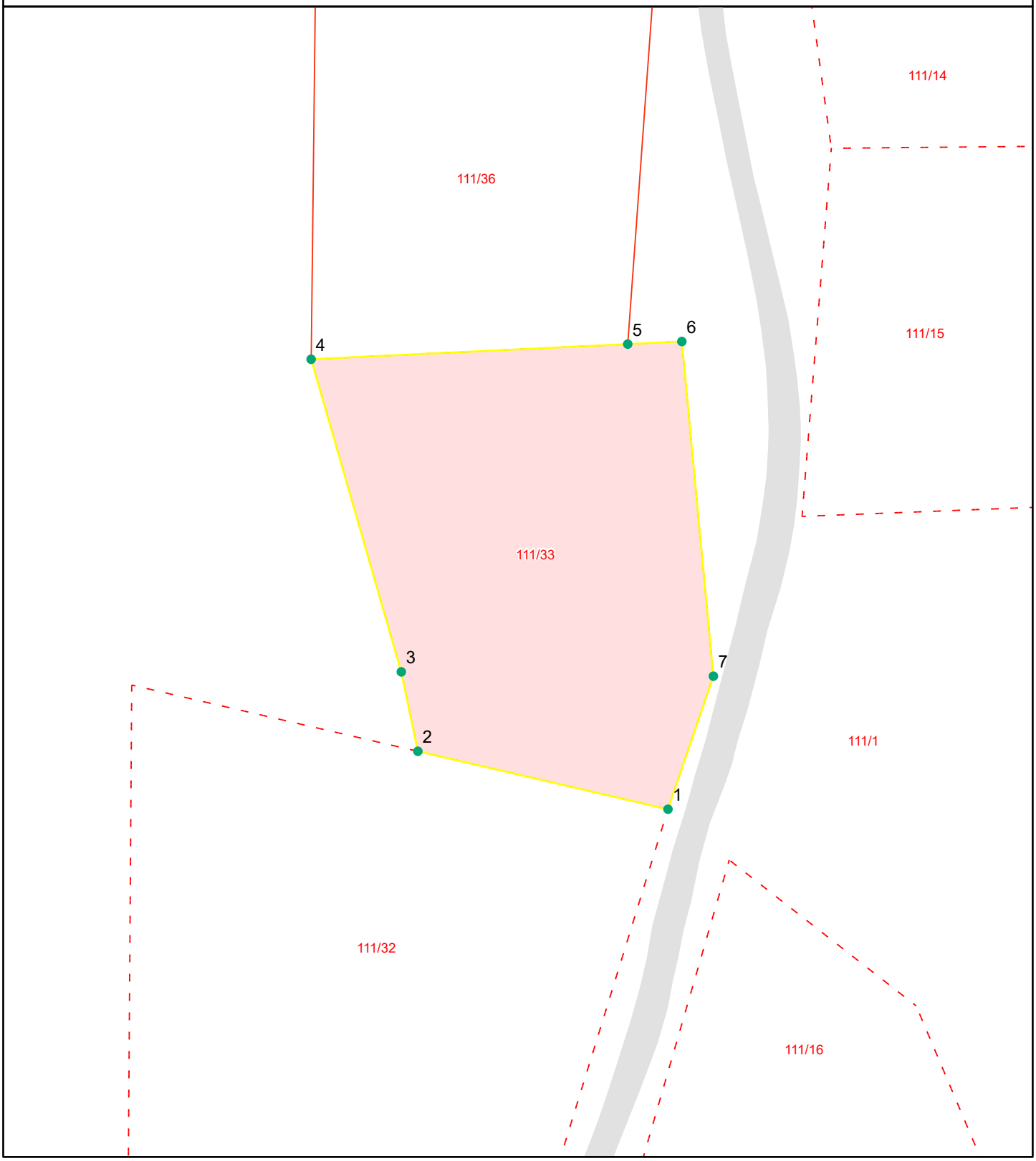
Adresse: **Falkenstensveien 356, 3180 Nykirke**
Gnr/bnr: **3901/111/33/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1201 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1201 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6589150.91	580825.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	23.71	0
2	6589156.25	580802.34	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	7.48	0
3	6589163.57	580800.81	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	30	0
4	6589192.37	580792.49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	29.27	0
5	6589193.77	580821.71	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5	0
6	6589194.01	580826.7	Fjell	Kamjern	GPS Fasemåling RTK	10	31	0
7	6589163.17	580829.61	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	12.97	0

HORTEN
KOMMUNE
Postboks 10, 3191 Horten
Telefon 33085000
postmottak@horten.kommune.no

Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	111	Bruksnr.	33	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Falkenstensveien 356						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann		X		
Avløp		X		
Septiktank			X	
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei		X

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		X
I tilfelle, hvilken?		

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

Det har vært forbudt å bruke fossil olje for oppvarming av bygninger siden 2020. Tanker som ikke lenger er i bruk, skal fjernes/saneres. Mer info på kommunens nettsider.

Det er tankeier som er ansvarlig for eventuelle forurensing, som kan medføre store kostnader.

Grunnforurensing

Det gjøres oppmerksom på at opplysninger om forurenset grunn på eiendommen er å finne på miljødirektoratets database grunnforurensing

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.04.2026
Restanse:	Kr ,-+ eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	512,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	193,-

Tilleggsopplysninger:

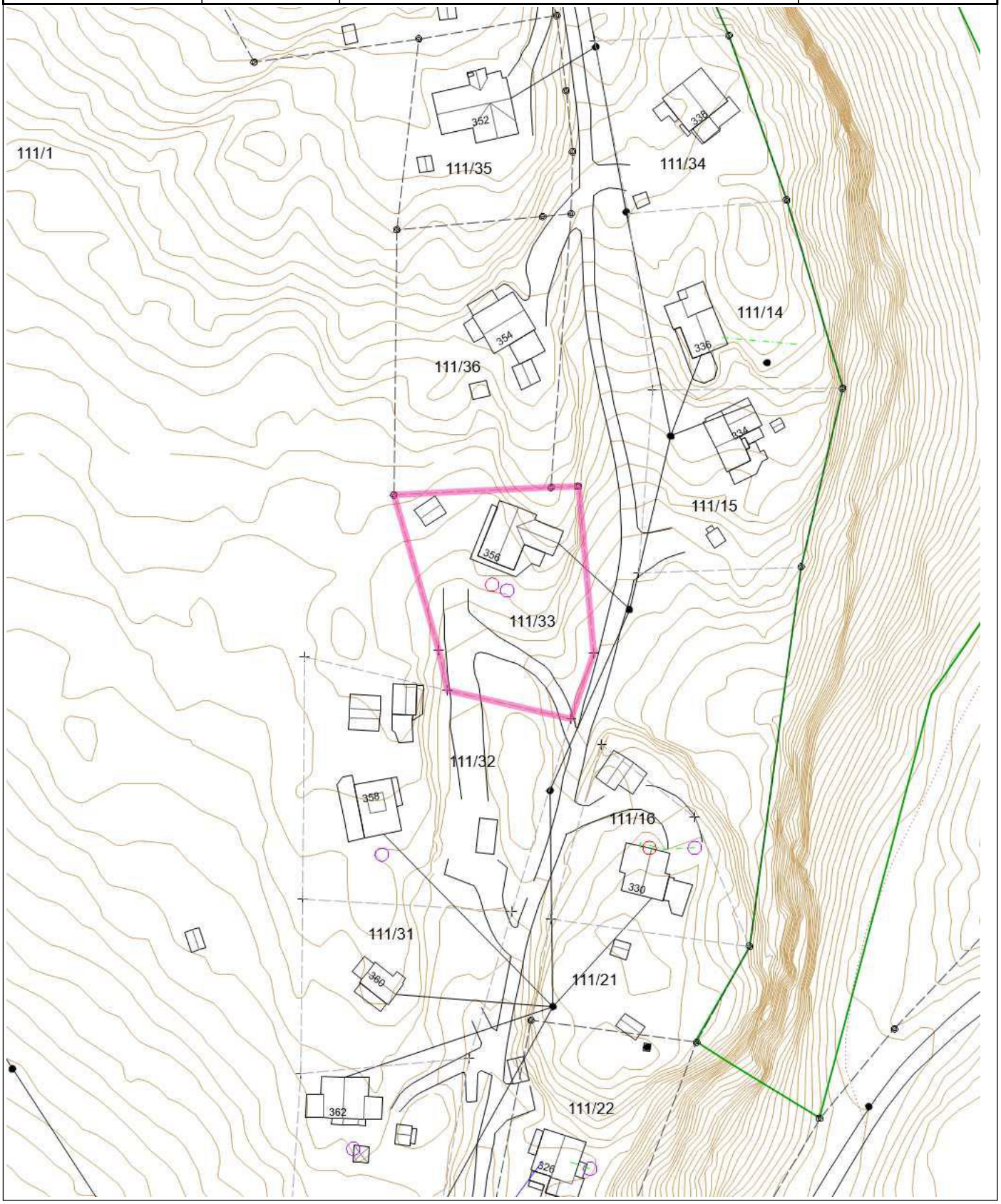
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Falkenstensveien 356 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kran
- Slamavskiller
- Tank
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Naturverngrense
- Høydekurve

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-111/33/0 Andel 0
Adresse
Falkenstensveien 356
3180 Nykirke

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 29.07.20 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	02.12.20	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Bo Andersen
Direkte tlf: 97 55 03 21
Vår ref.: 2018001014
Deres ref.:

Vår dato: 30.07.2020

Maria Visaggi
Fururabben 6A
1361 ØSTERÅS

Falkenstensveien 356 - 0111/0033 - Horten kommune - Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 29.07.20. i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Maria Visaggi
For VIB: Bo Andersen

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.
1. Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
2. Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
3. Gradering 3. er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 2
Avvik 1
Kjeller
Beskrivelse av avviket
Brennbart materiale, treplate, i toppen av peisen må fjernes.

Avvik 2
1.etg.
Beskrivelse av avviket
Det er utett i sammenkobling mellom røykrøret Dovre insatspeis og skorsteinsforing.

Anmerkninger
Det er viktig at det fyres med godt klyvd, tørr ved og med riktig forbrenningsluft/trekk, dette for å unngå feilfyring og beksotdannelse.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til **post@vibr.no**, eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

Andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:
Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig.
Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Med vennlig hilsen

Mona Larsen
Feiermester

Bo Andersen
Feiersvenn

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Fra: Maria Visaggi <maria.visaggi@gmail.com>
Sendt: søndag 27. september 2020 19:01
Til: #VIB Post <post@vibr.no>
Emne: Brev av 30.07.2020 med ref. nr. 2018001014.

Til

Jeg refererer til brev av 30.07.2020 med ref. nr. 2018001014 og telefonsamtale for noen uker siden med Bo Andersen som var på tilsyn av fyringsanlegget mitt.

Jeg bestilte en feiing av pipa, slik jeg har gjort tidligere og ble litt overrasket over at tilsynet av pipa omhandlet alt annet enn feiing av pipa.

Jeg har laget en stige på taket for feieren og har sørget for tilsyn.

Peisen oppe i stuen og skorsteinen har vært i bruk siden 1982.

Decorpeisen i kjelleren i avvik 1 er bare til pynt og kan gjerne rives eller mures igjen om det er påkrevet!

Det står i avvik 2 at det er utett sammenkobling mellom røykrøret og Dovre innsatspeis og skorsteinsforing!
Kan dere vennligst forklare nærmere om dette virkelig er en fare? Denne har vært brukt i 38 år uten noen problemer av noe slag!
Dette ble ikke nevnt sist jeg hadde inspeksjon av feier på hytta! Kan jeg få nærmere forklart hva som må byttes ut? Er det slik at hele røykrøret må byttes ut? Er det et rør som går helt tul toppen av pipa?
Jeg forstår lite av dette og håper at dette ikke er noen stor kostnad da jeg kun jobber deltid og har ikke en god økonomi!

I påvente av et svar, så håper jeg at dette ikke er en stor kostnad.

Med Vennlig Hilsen
Maria Visaggi
Tel: 976 51 300

Fra: Maria Visaggi <maria.visaggi@gmail.com>
Sendt: torsdag 3. desember 2020 20:11
Til: #VIB Post <post@vibr.no>
Emne: Deres brev av 30.07.2020 med ref. nr. 2018001014. Fritidsbolig i Falkenstensveien 356, 3180 Nykirke.

Hei

Jeg bekrefter 堨a bestilt murer via Odd Rui for 堵ikse avvik som ble funnet av Bo Andersen i min skorstein (se under). Jeg har ogs堶jpt en ny Dovre peisinnsats fra Varmekonomi As i Undrumsdal. Mureren kommer den 18 og 21 desember for 堰jre jobben.
Dette kan bekreftes av Odd Rui, tel. 913 49 225.

Med Vennlig Hilsen
Maria Visaggi
Tel: 976 51 300

27. sep. 2020 kl. 19:01 skrev Maria Visaggi <maria.visaggi@gmail.com>:

Til

> Jeg refererer til brev av 30.07.2020 med ref. nr. 2018001014 og telefonsamtale for noen uker siden med Bo Andersen som var p 場ilsyn av fyringsanlegget mitt.

Jeg bestilte en feiing av pipa, slik jeg har gjort tidligere og ble litt overrasket over at tilsynet av pipa omhandlet alt annet enn feiing av pipa.

> Jeg har laget en stige p場aket for feieren og har srget for tilsyn.
>
> Peisen oppe i stuen og skorsteinen har v涔 i bruk siden 1982.
>
> Decorpeisen i kjelleren i avvik 1 er bare til pynt og kan gjerne rives eller mures igjen om det er p嫲evet!
>
> Det st岠i avvik 2 at det er utett sammenkobling mellom rykrret og Dovre innsatspeis og skorsteinsforing!
> Kan dere vennligst forklare n洸ere om dette virkelig er en fare?
> Denne har v涔 brukt i 38 岠uten noen problemer av noe slag!
> Dette ble ikke nevnt sist jeg hadde inspeksjon av feier p堨ytta! Kan jeg f堷洸ere forklart hva som m堔yttes ut? Er det slik at hele rykrret m堔yttes ut? Er det et rr som g岠helt tul toppen av pipa?
> Jeg forst岠lite av dette og h旭r at dette ikke er noen stor kostnad da jeg kun jobber deltid og har ikke en god konomi!
>
> I p嶸nte av et svar, s堨旭r jeg at dette ikke er en stor kostnad.

Med Vennlig Hilsen
Maria Visaggi
Tel: 976 51 300

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Bo Andersen
Direkte tlf: 97 55 03 21
Vår ref.: 2018001014
Deres ref.:

Vår dato: 17.03.2021

Maria Visaggi
Fururabben 6A
1361 ØSTERÅS

Falkenstensveien 356 - 0111/0033 - Horten kommune - Tilfredsstillende tilbakemelding

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS har den 03.12.20. mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport av 29.07.20.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende.
.
VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Mona Larsen
Feiermester

Bo Andersen
Feiersvenn

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Gjeldende servitutter:

HORTEN den 22/6 1962

Arling Skaufjord
anmelder.

Arling Skaufjord
byggherre.

Adresse: HERMAN SMITHS GT. 11

Adresse: HERM. SMITHS GT. 11

Arling Skaufjord
ansvarshavende.

Adresse: HERM. SMITHS GT. 11.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørvesener Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Ju. 636/62
BORRE INGENIØRKONTOR

Rich. Andvord. Bl. 672. 11-60.

J.nr. 142/62
BYGNINGSRÅD

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet BORRE

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. 111 - 1

PARSELL. FJELLBO gnr. gate nr. 55 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

HYTTE

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) —

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... 951 m²

Eldre bebyggelse areal ..... — m²

Areal av nybygg ..... 27,95 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) — m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: HYTTETEGN.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.) FJELL

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: LETT.

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: SE TEGN.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 78. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: SE TEGN.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.) GLASSVATT.

§ 87. Taktekning: TEOPAL.
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast: 12" PIPE
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal: 2,2 NETTO.)

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

5.september 1962.

147/62.

Byggemelding nr. 67.
Byggherre: Erling Hamfjord.
Anmelder: " "
Ansvarsh: " "

Ang. nybygg av hytte på 27,95 m^2 på gnr. 111, bnr. 33 Kotteröd.

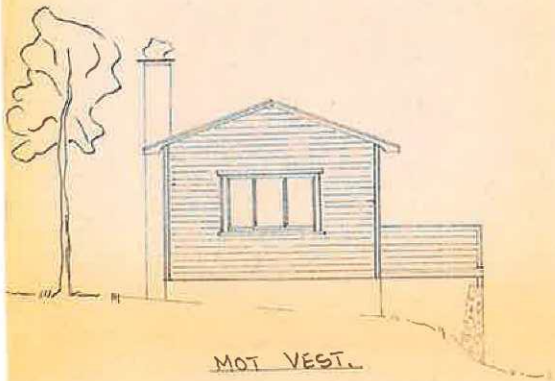
Beslutning: Godkjennes. Der må ikke legges inn sanitæranlegg av noen art. Vann må hentes ved vannpost.

Rita Nygaard.

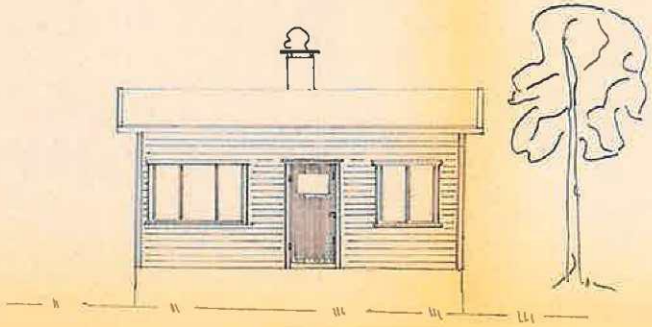
herr Erling Hamfjord,

7.september 62.

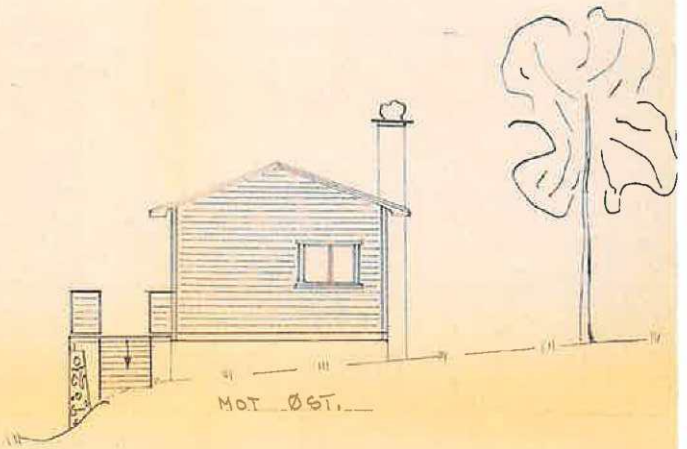
J.Nordaas.



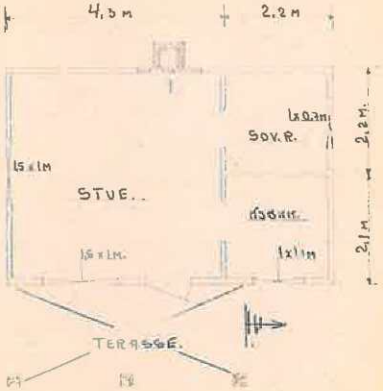
MOT VEST.

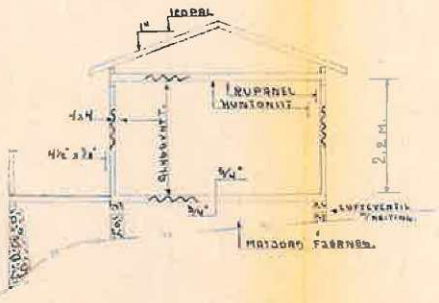


MOT SYD



MOT ØST.



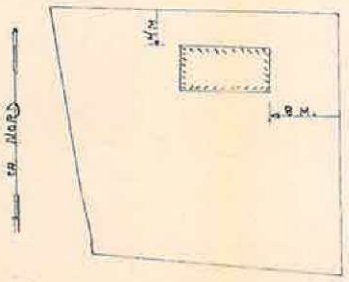


KART OVER PARSELL.

PLASSERING AV HYTTE

1 : 200

OLAFSDAL 18-1.



HYTTE

EIENDOM HAMFJORD

TEGN. B. G.

PARSELL: 27,95 M²

1 : 50

Behandlet i [illegible] møte
den 8/4 -62 [illegible]
[illegible]

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel)

Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp/singel ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv)

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv)

F.kap. 54:3 Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

Bl. § 136
F.kap. 47

Ventilasjon

☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) Lecapipe

☐ Annen utførelse (beskriv)

☒ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning

☐ Annet (beskriv)

F.kap. 55:41 For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ branneller ☐ bygningsdelers brannteknisk klasse ☐ dørenes brannteknisk klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Ark. 11/33

Til bygningsrådet i Porsgr Kommune

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fjellbo		111	35	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Nicolo Visaggi	Elkav.94 B,1345 Østerås	24.40.41.

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Bl. § 93
F.kap. 14

Arbeidets art

☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv)

Skriv ikke her

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☒ Annet (beskriv) Fritidsbolig/hytte

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14
Bl. § 94.3
F.kap. 51 og 52

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☐ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Østerås den 14 / 6 19 84
Sted

Nicolo Visaggi
Byggherrens underskrift

Elkav.94 B,1345 Østerås — 24.40.41.
Adresse — Telefon

Nicolo Visaggi
Anmelders underskrift

Elkav.94 B, 1345 Østerås — 24.40.45.
Adresse — Telefon

K-blankett 51.01
Nr 5101 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 181

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 **Reguleringsplan og bestemmelser**
Området er ☐ regulert ☐ ikke regulert
Bl. §§ 62-64 Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt
For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 **Minste avstander fra det planlagte bygg**
Til nabogrense 8 m Til midte av vei m
F.kap. 26 Til annen bygning på samme tomt m
☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen
Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 **Bebyggelsen**
Bebygget grunnareal for eldre bygg 24,00 m²
F.kap. 55 Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 61,20 m²
Sum bebygget grunnareal 85,20 m²
Antall etasjer 1 Antall leiligheter
Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 85,20 m²

Bl. § 66 **Atkomst**
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.
☒ Kommunal veg
☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Vann og kloakk
Bl. § 65 Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk
☒ egen/~~felles brønn~~ ☐ takvannanlegg
Annen (beskriv)
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.
Bl. § 66.2 Kloakkavløp tilknyttes
☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg
Det skal installeres ☐ vannklosett
☒ Annet (beskriv) Multo
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31 **Bygningens innretning**
Tegningene er påført ☒ romareal ☒ lysflate
☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal
F.kap. 56 ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68 **Byggegrunn, drenering og overvann**
Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire
☐ annet (beskriv)
F.kap. 42:5 Drenering baseres på ☒ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør
Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng
F.kap. 45:2 Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng

F.kap. 42: 1-3 **Fundamentering**
☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler
☐ Annet (beskriv)

Skriv ikke her

F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3 **Kjellergulv, gulv på terreng**
☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under
☐ Trebjelkelag med luftrom under
☐ Annen utførelse (beskriv)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☒ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3 F.kap. 54:3 **Kjelleryttervegger**
☐ Betong ☐ Betongblokk ☒ Blokk av lettaggregatbetong
☐ Annet (beskriv)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☒ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55 **Yttervegg, dør og vindu**
Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)
Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☒ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag
☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55 **Skillekonstruksjoner mellom leiligheter**
Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)
Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse er angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41 **Etasjeskiller og balkong**
Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv) Terrasse Dykkingtreverk
Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Behandlet i Borre bygningsråds
møte den 26.08.82.

Sak 95/82 VE

Melding: Nicolo Visaggi
Eikveien 93 b
1345 Østerås

Tilbygg på hytte

Byggeplass: Gnr. 111, bnr. 35.

SAKSBEHANDLERS KOMMAENTAR:

Det er byggeanmeldt et tilbygg på hytte på gnr. 111, bnr. 35. Tilbygget er planlagt med grunnflate på 61,2 m2 og sokkeletasje med hobbyrom og boder under en del av tilbygget. Eksisterende hytte er på 24 m2.

Toalettløsningen er planlagt som tørrklosett i avlukk i eksisterende hytte.

Tilbygget skal i hovedetasjen inneholde stue og 2 soverom. Tegningen viser at eksisterende hyttebygg skal innredes med vaskerom og dusj. Det er ikke søkt utslippstilletelse for gråvann.

Tilbygget er stort i forhold til bestående hytte, men hytte ligger i et område med flere hytter i umiddelbar nærhet.

Jeg kan ikke se at utvidelsen vil medføre ulemper for omgivelsene eller friluftsinteressene.

INNSTILLING: Byggemelding for tilbygg godkjennes på betingelse av at.

1. Bygningsloven m/forskrifter og vedtekter nøye følges.

2. Det ikke legges inn vann som fører til utslipp av gråvann.

3. Det kommer inn kvittering for at eier av gnr. 113, bnr. 36 er varslet, og ikke har innvendinger til det planlagte byggearbeidet.

4. Avstand til nabogrense overholdes jmf. bygningslovens § 70.

Per Egil Illseas meddeles ansversrett for hele byggearbeidet.

Saken sendes fylkesfriluftsnemnde og Borre friluftsnemnd

VEDTAK: SOM INNSTILLING

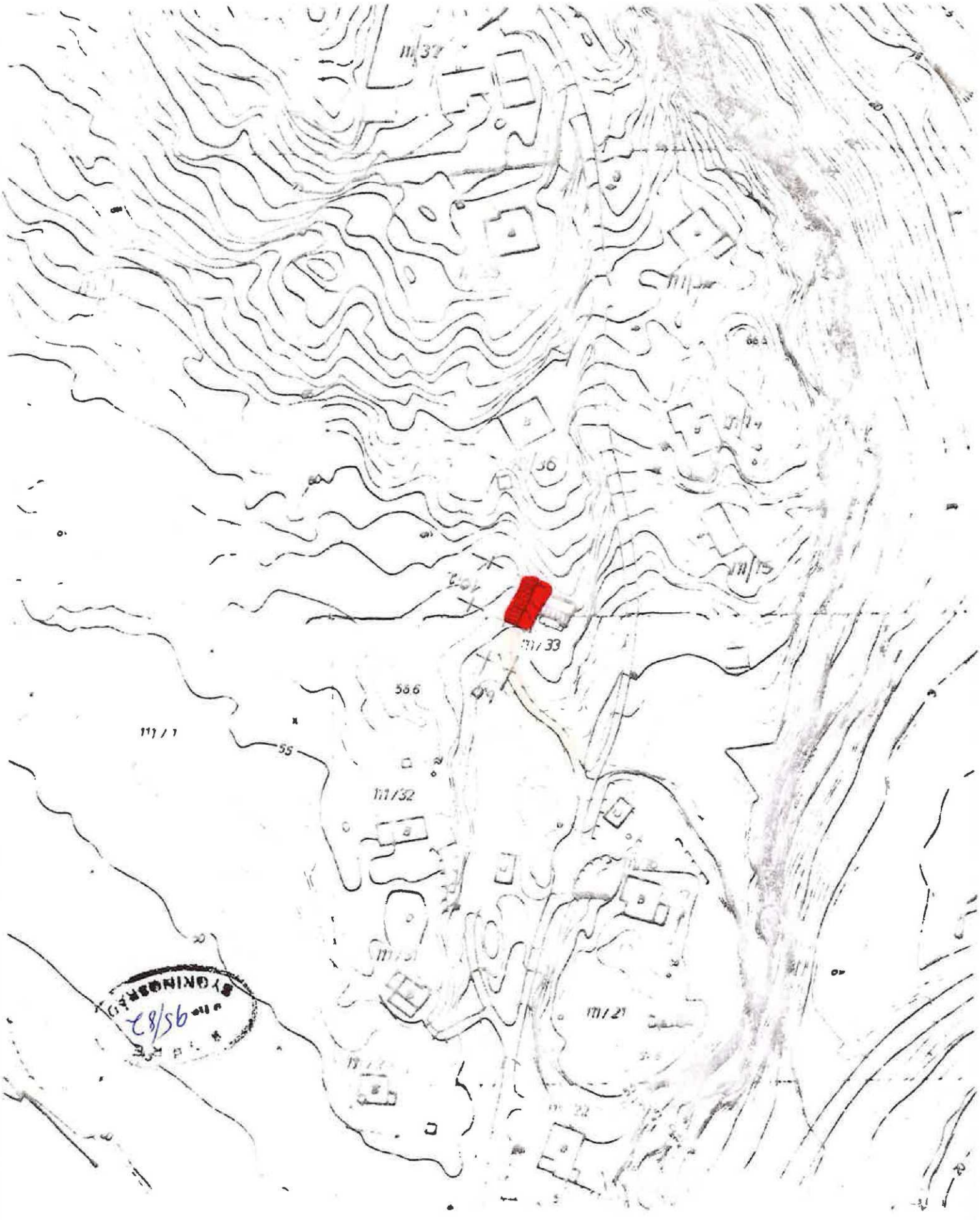
RETT AVSKRIFT
B. Wilhelmsen

Nord.

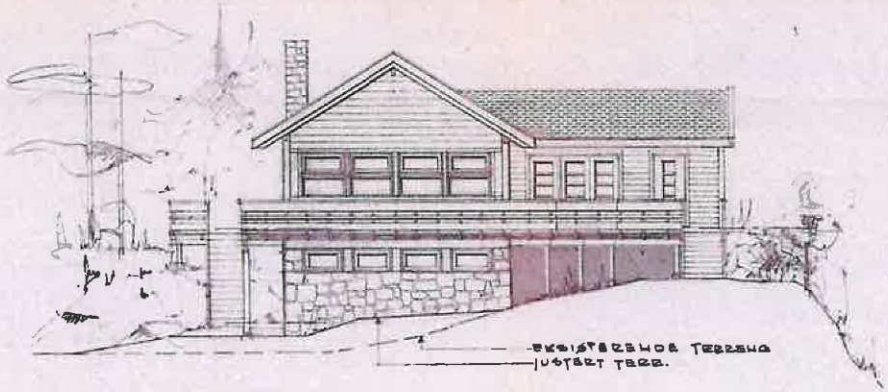
Utsnitt av kartpl[illegible] m 4-5

Målestokk 1 : 1000

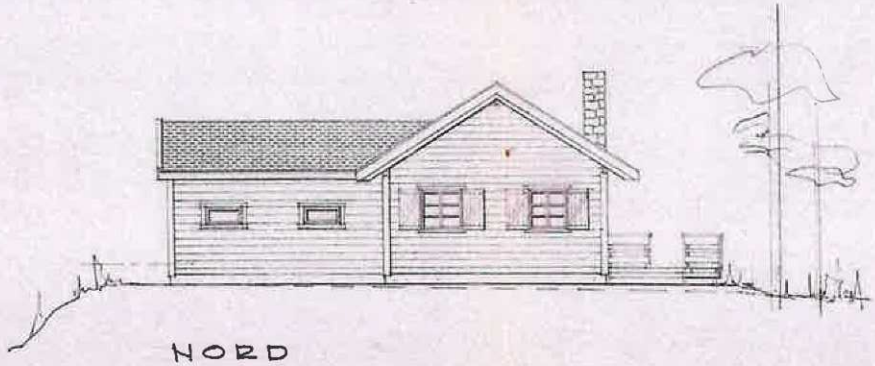
Borre [illegible]gsvesen. N/S [illegible] K.K.



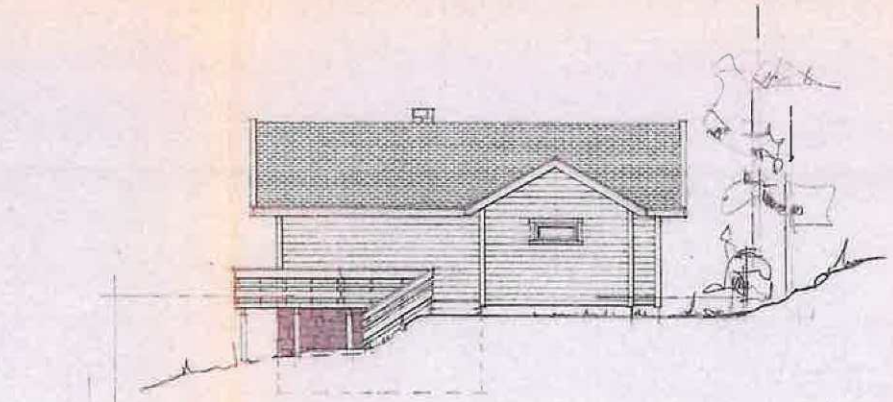
78/56



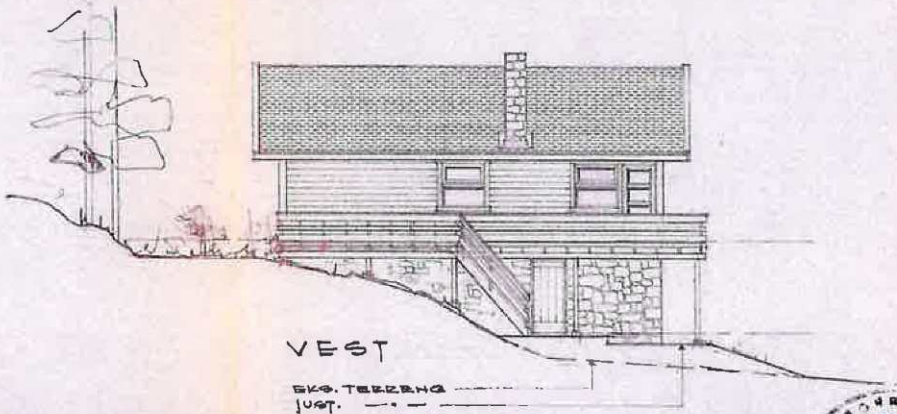
SYD



NORD



ØST

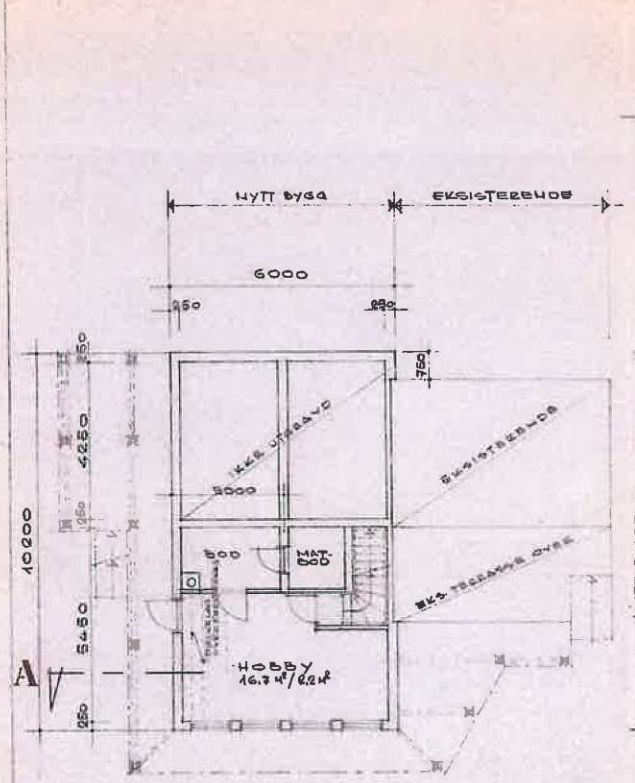


VEST

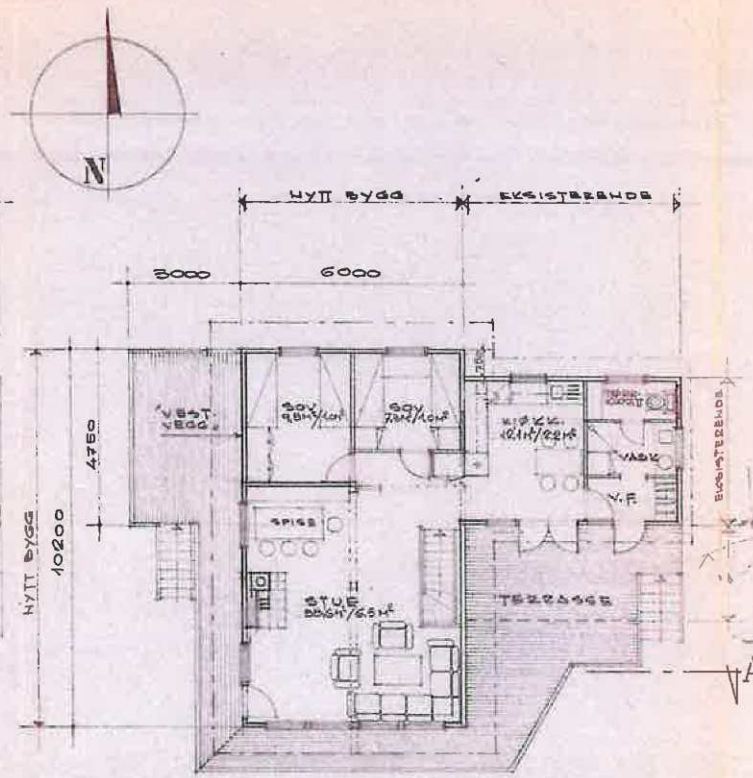
BØRRE KOMMUNE
BYGNINGSRÅD
95/82

GNR. 111 BNR. 33 "FJELLSO" BØRRE KOMMUNE		DATO 12.08.82	TEGN. E. Pasquali
TILBYGG FOR FAM. VISAGGI	FASADER	SKALA 1:100	KONTR. E. Pasquali
		TEGN. NR. 02	INDEKS

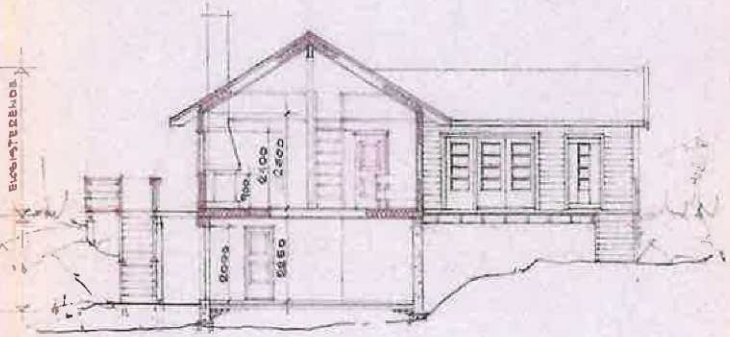
RAFFAELE PASQUALI ARKITEKT MNAL · URANIENBORGVEI 2, OSLO 2, TLF. 44 04 96



KJELLER/FUNDAMENT-PLAN



PLAN HOVED ETASJE



SNITT A-A

BORRE kommune 95/82 BYGNINGSRÅD

GNR. 111 BNR. 33 "FJELLBO" BORRE KOMMUNE		12.05.82	RT
TILBYGG FOR FAM. VISAGGI	PLANER OG SNITT	1:100	2 PLANTEGN.
		01	

HARALD PASSBAKK ARKITEKT MNAL · VRANGLIBORGVN. 8, OSLO, TLF 64 01 96

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Hilde Aker
Direkte telefon: 330 85 109

Vår ref.: 15/31288 / 15/2966-2
Arkiv: GBNR-111/33
Deres ref.:

Dato: 15.06.2015

Maria Visaggi
Festningsveien 21c

1368 STABEKK

Falkenstensveien 356, 111/33 - forespørsel om status på bygg - svarbrev

Horten kommune viser til Deres henvendelse i Rådhustorget og pr e-post ang status på bygg i Falkenstensveien 356.

Kommunens faktaopplysninger:
Eiendommen er ikke regulert, men ligger innenfor kommuneplanens arealdel i område avsatt til Fritidsbebyggelse. Bygningsnummer 161690007 – fritidsbolig / hytte.

Svar på Deres henvendelse:
Bruksendring fra hytte til bolig er et søknadspliktig tiltak etter (pbl) plan- og bygningsloven § 20-1 som utløser krav til ansvar som søker, prosjekterende og utførende.

En godkjenning vil være avhengig av en dispensasjon fra kommuneplanen.
Kap 19 i pbl omhandler dispensasjon:
I hht. plan- og bygningsloven § 19-2 må begge følgende vilkår være oppfylt for å kunne gi dispensasjon:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir ikke vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene.

Søker må sende begrunnet søknad om dispensasjon til kommunen, jf. § 19-1. Søknaden må redegjøre for:

- hvilke bestemmelser det søkes dispensasjon fra
- grunner som taler for at det gis dispensasjon. Begrunnelsen må bygge på spesifiserte, klare og relevante hensyn.

Tiltaket må være av en slik art og tyngde at det kan overprøve de hensyn og interesser som plan- og bygningsloven samt kommuneplanen er satt til å beskytte.
Berørt nabo må varsles om søknaden, søknad om dispensasjon og søknad om tiltak kan nabovarsles og sendes samlet til kommunen.
Søknad om dispensasjon må behandles politisk.

Hytta / fritidsboligen kan ikke tas i bruk som bolig før det eventuelt foreligger en godkjent bruksendring.

Med hilsen

Hilde Aker
byggesaksbehandler

Notater