PRIVATMEGLEREN
HORTEN

TUNVEIEN 43

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tunveien 43, 3185 Skoppum
Gnr. 47, Bnr. 21, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260126

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

Enebolig
Tunveien 43 , 3185 SKOPPUM
HORTEN kommune
gnr. 47, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22377-1127 **PropCloud ref nr:** NM1654

Autorisert foretak: STÅLE BRATTESTÅ **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Bratteståa

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

BMTF - Byggmesternes Takseringsforbund

Fagforbund for Mestere med videreutdannelse innen taksering

"Våre takstmenn er ikke som andre takstmenn. Dette er utelukkende fagfolk som har videreutdannet seg til takstmenn. Ikke vanlige takstmenn altså, men BMTF-takstmenn"

Rapportansvarlig



Ståle Brattestå

Uavhengig Takstingeniør

takst@brattesta.no

991 66 010

Medlem av NITO

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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Tunveien 43 , 3185 SKOPPUM
Gnr 47 - Bnr 21
3901 HORTEN

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

Enebolig er opplyst oppført i 1959.
Garasje er opplyst oppført i 1964.
Frittstående bod er opplyst oppført i 2019.

Det er registrert enkelte avvik, hovedsakelig knyttet til normal aldring, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav i tillegg til gulv i underetasje og gulv i bad i 1. etasje som anbefales oppgradert. Det er også enkelte lovlighetsmangler som anbefales avklart med kommunen.
Bygningen er av eldre dato, og selv om det er utført modernisering og oppussing i senere tid, må det påregnes bygningsdeler og konstruksjoner med varierende alder helt tilbake til opprinnelig byggeår. I eldre boliger må det på generelt grunnlag forventes økt risiko for skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke gjennom visuelle observasjoner.
Ved fraflytting vil det være hull og kosmetiske avvik på overflater etter oppheng av bilder og lignende. Denne type kosmetiske avvik vurderes ikke i rapporten.

Garasje og anneks er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet ihht. forskrift til avhendingslova og NS3600.

Tilstandsgradering er basert på visuell observasjon, alder, informasjon fra eier, og vurdering mot forventet teknisk levetid og vedlikeholdsbehov jfr. NS 3600. Tilstandsgraden kan også reflektere at en bygningsdel nærmer seg eller har passert forventet levetid, selv om funksjonssvikt eller skade ikke er observert.
Tilstandsanalysen er gjennomført i henhold til NS 3600, nivå 1, hvilket innebærer visuell vurdering uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

Selv om det foreligger en tilstandsrapport har potensielle kjøpere allikevel undersøkelsesplikt før kjøp.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Plassbygget saltaktakkonstruksjon fra byggeår.
Takrenner, nedløp, pipehatt og øvrige beslag i lakkert eller plastbelagt stål.
Det er snøfangere og stigetrinn til pipe på taket.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning fra 2022.
Det opplyses at vegger er foret ut og tilleggs isolert i forbindelse med omkledning. Det er synlig lufting med musebånd på baksiden av kledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2022.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2022, malt ytterdør til leilighet fra 2015 og malt balkongdør i tre fra 2022.
Terrasse mot vest med adkomst fra stue i 1. etasje og fra terreng.
Terrasseplatting på mark utenfor leilighet i underetasje.
Terrassene er oppført med bjelkelag, gulvbord og rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat i 1. etasje og deler av loft. Øvrige rom i loft har vegg- til vegg teppe.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Spiraltrapp til loft.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.
Peisovn i stue i 1 etg. fra 2015. Eldre vedovn i stue i kjeller.

Rom under terreng:
Gulvet har laminat.
Veggene har trepanel og plater på påforede murvegger.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i soverom, i vegg mot øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett fra 2024.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom underetasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og våtromstapet/belegg.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke testet.
Fall mot sluk er målt til mer enn 25mm inkludert oppkant mot terskel.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er plastrør fra 2012 til bad i 1. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegger og vinduer.
Det er installert luft-luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
230V elektrisk anlegg med 63A hovedsikring.
Sikringsskap i loft, fordelingsskap i underetasjen til denne etasjen.
Det er ikke egen måler i sikringsskap til leiligheten i underetasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er ikke opplyst fornyet etter byggeår.
Bygningen har grunnmur i betong/betongblokker. Utvendig pusset og malt.
Forstøtningsmurer mot parkeringsareal er av betongstein.
Boligen ligger i terreng som skråner mot boligen på side med gårdsplass/parkering.
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er mangelfullt rekkverk på innvendig trapp.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Åpninger mellom spiler i utvendig rekkverk er for store i forhold til dagens krav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Forstøtningsmur mangler rekkverk i forhold til dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tilbygg utenfor bad er ikke vist på godkjente tegninger, tiltaket kan være søknadspliktig og det anbefales å be kommunen om en lovlighetsvurdering.

Trapp mellom 1. etasje og kjeller er fjernet. Dette medfører at kjelleretasje må anses som en egen leilighet, ikke en hybelleilighet.

Kjeller er innredet som leilighet. Dette er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen opplysninger om at det er søkt om dette tiltaket.

Loft er innredet med soverom. Loftsetasje er ikke godkjent for varig opphold, og vil heller ikke bli godkjent ved søknad grunnet for lav takhøyde.

Frittstående bod

• Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke søknadspliktig.

Garasje

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

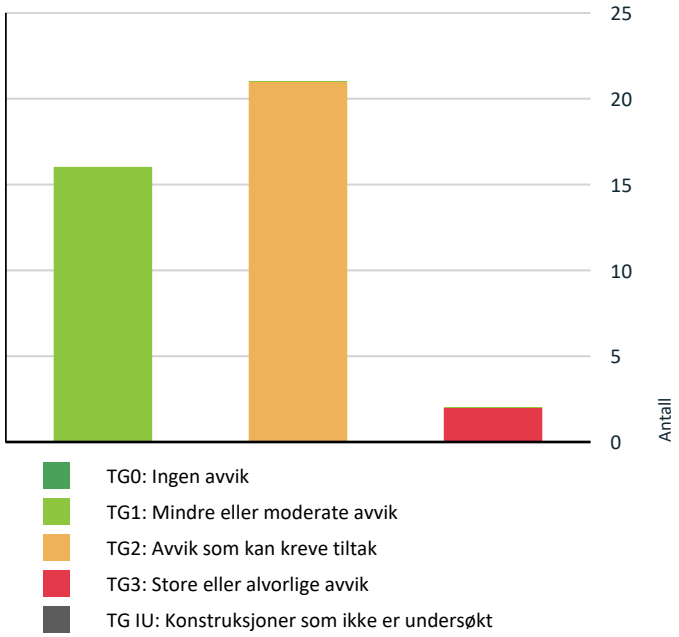
Vedbod er ikke vist på tegning.

STÅLE BRATTESTÅ
Nordre Fossan gård, Myreveien 29
3174 REVETAL

Tunveien 43 , 3185 SKOPPUM
Gnr 47 - Bnr 21
3901 HORTEN

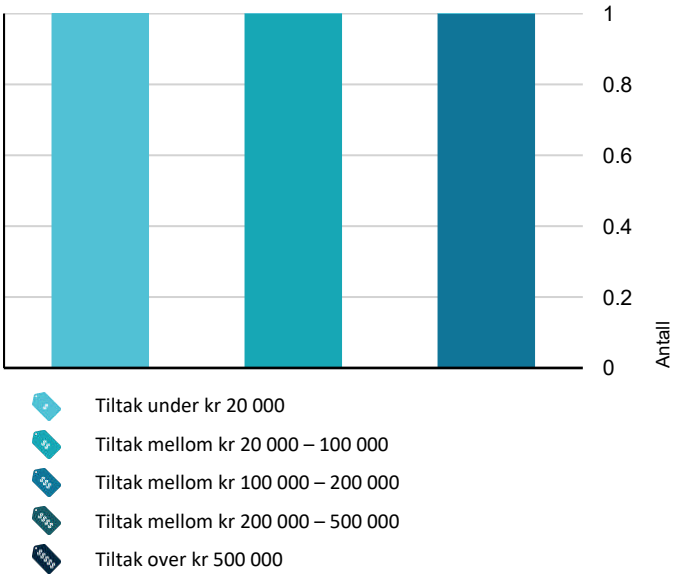
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og frittstående bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.
Selv om det foreligger en tilstandsrapport er kjøper påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp (undersøkelsesplikt).

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater - underetasje	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - underetasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1959

Kommentar
Årstall for byggesøknad

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig og godt vedlikeholdt, med unntak av leilighet i kjeller som bærer noe preg av manglende oppgradering.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Montert luft-luft varmepumpe
2023	Modernisering	Innvendig påforing og etterisolering av en yttervegg i stue.
2022	Modernisering	Bolig etterisolert. Ny utvendig kledning, terrassedør, vinduer og taktekking.
2016	Modernisering	Lagt nytt laminatgulv i 1. etasje. Fornyelse av enkelte vegg og himlingsflater.
2016	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning i 1. etasje
2015	Modernisering	Byttet ut inngangsdør.
2015	Modernisering	Montert ny vedovn i 1. etasje.
1984	Tilbygg	

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, pipehatt og øvrige beslag i lakkert eller plastbelagt stål.
Det er snøfangere og stigetrinn til pipe på taket.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Ett taknedløp er ført inn i et rør i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takvannet bør ledes bort fra grunnmuren for å unngå risiko for fuktskader og økt vanntrykk mot grunnmuren.
Tiltak bør iverksettes for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ikke føres inn i konstruksjonen og forårsaker skader på bygningsmassen.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning fra 2022.
Det opplyses at vegger er foret ut og tilleggs isolert i forbindelse med omkledning. Det er synlig lufting med musebånd på baksiden av kledning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget saltaktakkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er lukket/innebygd, med unntak av luker i knevegg på loft. Dette medfører at det ikke er mulig å foreta en fagmessig tilfredsstillende inspeksjon av bygningsdelen uten å gjøre destruktive inngrep.

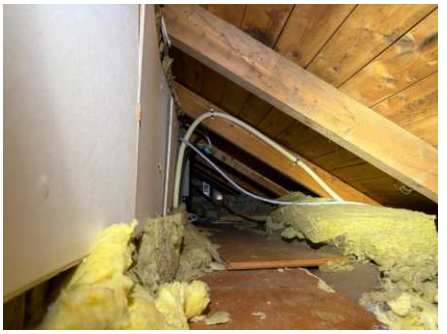
Det registreres noe manglende lufting langs gesimskasser (nederst på tak). Det er montert luftegaller på ventilerte knekott som et avbøtende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventileringen av takkonstruksjonen bør overvåkes ved å kontrollere at det ikke oppstår kondens eller svertesopp i ventilerte knekott, for å redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse.

Manglende mulighet for fullstendig inspeksjon medfører usikkerhet om tilstanden på skjulte deler, noe som kan føre til at eventuelle skader ikke oppdages i tide.

Tilstandsrapport



Ventilert loft bak knevegg



Ventilert loft bak knevegg



Innredet loft

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2022, malt ytterdør til leilighet fra 2015 og malt balkongdør i tre fra 2022.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot vest med adkomst fra stue i 1. etasje og fra terreng.
Terrasseplatting på mark utenfor leilighet i underetasje.
Terrassene er oppført med bjelkelag, gulvbord og rekkverk i tre.

Tilstandsrapport



Terrasser



Vinterhage på terrasse

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat i 1. etasje og deler av loft. Øvrige rom i loft har vegg- til vegg teppe.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Det vil være hull etter oppheng av bilder og lignende etter fraflytting.

TG 2 Overflater - underetasje

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminatgulv er generelt i dårlig forfatning. Gulvet er ujevnt, har hakk og noe svelling i enkelte skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Laminatgulvet bør utbedres eller skiftes for å sikre et jevnt og funksjonelt gulv.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere både brukskomfort og levetid på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvene er stedvis skjeve.
Spesielt i kjeller hvor det bærer preg av at gulv er legt på uopprettet underlag.
1. etg:
Det måles over 20mm høydeforskjell på 2 meter i gang.
Det måles ca 20mm høydeforskjell gjennom stue.
Underetasje:
Det måles over 20mm høydeforskjell på 2 meter gjennom kjøkken.
Det måles mer enn 30mm høydeforskjell gjennom hele etasjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder.

Dersom boligen en gang skal renoveres, bør slike tiltak vurderes. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av utbedring.

Konsekvensen av skjeve gulv er redusert brukskomfort og økt risiko for skader og slitasje på gulvoverflater.

Kostnadsoverslag tar kun for seg kostnad ved ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Peisovn i stue i 1 etg. fra 2015.
Eldre vedovn i stue i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hendel til å åpne sotluke i kjeller er delvis knekt.
Teglsteinspipe av eldre årgang har økt risiko for behov for fremtidig renovering, selv om det per i dag ikke foreligger krav om dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hendel til sotluke bør repareres eller skiftes ut for å sikre trygg og funksjonell bruk.

Eldre teglsteinspipe bør følges opp med jevnlig kontroll, da det er økt risiko for behov for fremtidig renovering. Manglende utbedring kan medføre redusert brannsikkerhet og økt fare for skader på pipe og omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat.

Tilstandsrapport

Veggene har trepanel og plater på påforede murvegger.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom, i vegg mot øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen jevnlig for å følge utviklingen over tid, og eventuelt iverksette tiltak for å redusere fuktigheten. Avviket kan skyldes manglende effekt på dreneringen, det kan også skyldes oppsug fra grunnen gjennom gulvet. Det er ikke mulig å avdekke årsaken med sikkerhet uten ytterligere undersøkelser av fagfolk innenfor feltet.

Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til muggvekst, sverting av materialer og skade på konstruksjonen, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer på sikt.

Fukt i vegg under terreng må også sees i sammenheng med drenering.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Spiraltrapp til loft.

Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Loftsetasjen er forøvrig ikke godkjent for varig opphold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappen bør benyttes med forsiktighet, da bratt og lite egnet trapp øker risikoen for fall og personskade, spesielt ved hyppig bruk.
Dersom loftet hadde vært godkjent for varig opphold, ville alternative og sikrere trappeløsninger vært anbefalt for å redusere risikoen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Innvendige dører - underetasje

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører skraper i karm eller terskel, men funksjonen anses som tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas justering av dører som skraper i karm eller terskel for å unngå økt slitasje og sikre god funksjon over tid. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere skade på dør og karm.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall, og det er stedvis motfall til sluk.
Terskelen mot dør er høyere enn 25 mm. Det foreligger ikke dokumentasjon på om membranen har oppkant mot dørterskel, noe som gir økt usikkerhet rundt fuktsikringen i dette området.
Gulvflisene er lagt ujevnt, med feil fall. Enkelte flisfuger på gulvet er oppsprukket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

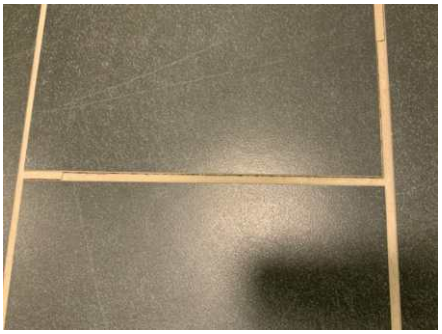
Det bør utbedres fallforhold på gulvet slik at vann ledes korrekt til sluk, for å unngå risiko for vannskader og fukt i konstruksjonen.

Oppsprukne flisfuger og bom i fliser bør utbedres for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade på gulv og underliggende konstruksjon.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på membranens utførelse og oppkant mot dørterskel, da manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet og risiko for utilstrekkelig fuktsikring i dette området.

Det anbefales at fallforhold utbedres. Dette må vurderes av fagfolk, da membran må vurderes og eventuelt utbedres i samme omgang.
Eventuelle følgefeil som måtte oppstå på membran på vegg ved utskifting av gulv er ikke hensyntatt i kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekk i flisfuge på gulv

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt sørges for bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet er økt risiko for at membran og tettesjikt er mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett fra 2025.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skuffen i innredningen går tregt.
Det er fuktskader på overflaten av skuffen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skuffen bør utbedres eller byttes ut for å sikre funksjonalitet og hindre videre skade.

Fuktskader på overflaten bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for mugg- og råteskader.



Fuktskade på skuff

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Viften er ført ut i tilbygget utenfor den opprinnelige ytterveggen på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Viftekanal bør føres helt ut i det fri for å sikre korrekt avtrekk og unngå fuktproblemer eller dårlig luftkvalitet i tilbygget. Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for kondens, mugg og skader på bygningskonstruksjonen.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i gang bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ingen utslag.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke testet.
Fall mot sluk er målt til mer enn 25mm inkludert oppkant mot terskel.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Skadet innredning bør utbedres for å forhindre videre forringelse.

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i bygningskonstruksjonen.



Skade på innredning

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom, i vegg bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp og micro.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Komfyrvakt har vært påbudt ved nybygg og ved rehabilitering av kjøkken med nye elektriske kurser oppført etter 2010. Det er ikke montert komfyrvakt på dette kjøkkenet, til tross for at det er krav om dette ut fra kjøkkenets alder.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann ved uoppmerksomhet eller feil bruk av komfyr.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap og komfyr. Kjøleskap og komfyr medfølger ved salg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen har generelt slitasje. Det er merker i overflatene på frontene, og enkelte skapdører har slakke hengsler.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkeninnredningen fungerer slik den er, men må påregnes utbedret ved å reparere eller bytte ut skadede fronter og stramme eller bytte hengsler på skapdører.
Dersom dette ikke utbedres, kan ytterligere slitasje og funksjonssvikt oppstå, noe som kan redusere både brukervennlighet og levetid på innredningen.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er plastrør fra 2012 til bad i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder de opprinnelige kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegger og vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-luft varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra tanken.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

230V elektrisk anlegg med 63A hovedsikring.
Sikringsskap i loft, fordelingsskap i underetasjen til denne etasjen.
Det er ikke egen måler i sikringsskap til leiligheten i underetasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1959 Sikringsskap og deler av det elektriske er fornyet mellom 2012 og 2022.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ifølge tidligere salgsrapport har eier selv lagt opp strøm til boligen under oppussing, som har blitt godkjent av elektrikerfirma som også har utført sluttkontroll.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap på loft



Sikringsskap på loft



Fordelingsskap i underetasje



Fordelingsskap i underetasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ikke opplyst fornyet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er målt forhøyede fuktverdier i yttervegg i rom under terreng.
Avviket kan skyldes manglende effekt på dreneringen eller oppsug fra grunnen gjennom gulvet. Årsaken til forhøyede fuktverdier kan ikke fastslås med sikkerhet uten ytterligere undersøkelser utført av fagpersoner innenfor fagfeltet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsaken til forhøyede fuktverdier, samt eventuelt utbedre drenering og fuktsikring rundt grunnmuren.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og forringet innemiljø.

Redrenering rundt boligen har i 2026 en kostnad anslått til ca. 5 000,- pr. løpemeter dreneringsgrøft.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong/betongblokker. Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvene i underetasjen er skjeve.
Det er for øvrig ingen avvik observert på grunnmuren som tilsier setningsproblematikk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til skjevheten i gulvene nærmere, for å avklare om det er behov for utbedring.
Skjeve gulv kan medføre redusert bokomfort og kan være tegn på underliggende konstruksjonsmessige utfordringer som bør følges opp.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer mot parkeringsareal er av betongstein.

Forstøtningsmurer mangler rekkverk, se kapittel for HMS.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i terreng som skråner mot boligen på side med gårdsplass/parkering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen ligger i terreng som skråner mot boligen på siden mot gårdsplassen. Dette medfører økt fuktbelastning på grunnmuren dersom dreneringen ikke er tilstrekkelig.
Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen mot muren uten å grave opp, noe som ikke inngår i en tilstandsrapport.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktforholdene langs grunnmuren og vurdere tiltak for å lede overflatevann bort fra boligen, for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmuren ved utilstrekkelig drenering. Manglende tiltak kan føre til økt fare for inntrenging av vann og påfølgende skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig vann. og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det foreligger ingen informasjon om alder på utvendige vann- og avløpsrør.
På grunn av manglende dokumentasjon om alder og tilstand, vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid kan være passert dersom rørene er fra byggeåret.
TG2 settes på bakgrunn av usikkerhet knyttet til alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på alder og tilstand for utvendige vann- og avløpsrør.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om rørenes tilstand og gjenværende levetid, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer eller driftsavbrudd med påfølgende kostnader for utbedring.

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

Undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig trapp har stedvis for store åpninger i rekkverket, samt for store åpninger mot vegg.
Utvendig trapp mangler rekkverk på siden av trinn med fallhøyde over 50 cm.
Rekkverk med liggende spiler skal ha maks 2 cm mellom spilene.
Åpninger mellom trinn i trapp skal være maks 10 cm. Ved åpninger større enn 10 cm bør stusstrinn monteres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på utvendige og innvendige trapper der dette mangler, samt utbedres rekkverk og åpninger slik at de tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og barnesikring.

Manglende eller feil utførte rekkverk og for store åpninger øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, og kan medføre alvorlige personskader.

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

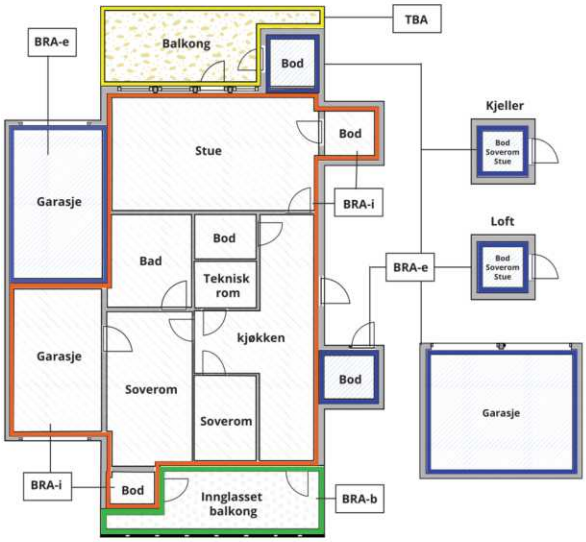
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	82		9	91	33		91
Loft						34	34
Underetasje		65		65	14		65
SUM	**82**	**65**	**9**		**47**	**34**	**190**
SUM BRA	**156**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Hall m/trapp, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2	Vinterhage	
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
Underetasje		Entré, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2	

Kommentar

Bra-b: vinterhage på terrasse
TBA: Terrassereal, hvor areal av vinterhage er trukket ut
ALH: Loftsetasje med for lav takhøyde til å være måleverdig areal
Areal i tilbygg utenfor bad (ca 3m2) er medtatt i Bra-i)

Etasjehøyder:
Underetasje: 2.03m
1, etasje: 2.39m
loftsetasje: Mindre enn 1.90m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygg utenfor bad er ikke vist på godkjente tegninger, tiltaket kan være søknadspliktig og det anbefales å be kommunen om en lovlighetsvurdering.

Trapp mellom 1. etasje og kjeller er fjernet. Dette medfører at kjelleretasje må anses som en egen leilighet, ikke en hybelleilighet.

Kjeller er innredet som leilighet. Dette er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen opplysninger om at det er søkt om dette tiltaket.

Loft er innredet med soverom. Loftsetasje er ikke godkjent for varig opphold, og vil heller ikke bli godkjent ved søknad grunnet for lav takhøyde.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste over moderniseringer samt eiers egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leilighet i kjeller, søknadspliktig.
Bruksendring av arealer på loft, søknadspliktig.

Frittstående bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bygningen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Kommentar

Vedbod på ca 12m2 uten gulv, som er tilbygget garasjen, er ikke med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vedbod er ikke vist på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

STÅLE BRATTESTÅ
Nordre Fossan gård, Myreveien 29
3174 REVETAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Ståle Brattestå	Takstingeniør
	Randi Sandvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	47	21		0	926.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tunveien 43

Hjemmelshaver
Sandvik Randi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i etablert boligområde med frittstående garasje og frittstående bod på eiet tomt på Skoppum.
Få minutters gange til dagligvare, barnehage, skole og idrettsanlegg.
ca 2km til "nye" Skoppum stasjon, ca 8 km til Horten sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger vedlikeholdsavtale for brukerne av veien, som pr. idag har en kostnad på kr. 200,- pr. mnd.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Opparbeidet tomt med gruset adkomst og gangvei, støttemur i nivåforskjell og plen.

Bygninger på eiendommen

Frittstående bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2019

Kommentar
Bygningen er ikke tilstandsvurdert

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående bodbygg plassert på blokker på pukket grunn.
Liggende trekledning, tak med shingel.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje/bod

Byggeår
1964

Kommentar
Bygningen er ikke tilstandsvurdert

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Eldre garasje med støpt gulv, trevegger og plassbygget tak.
Fungerende leddport med moter.

Utvendig trekledning på vegger og plater på tak.
Plater på tak er bulkete, det er ikke riktig avstand mellom lekter på taket.

Garasjen er skjev, manglende vedlikeholdt og har store oppgraderingsbehov.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260126
Addresse	Tunveien 43		
Postnr.	3185	Sted	SKOPPUM
Selgers navn	Randi Sandvik		

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

Når kjøpte du boligen?

08.24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

33961836

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:

Bad hoved etg ny himling/tak, nytt dusjkabinett august 2025

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:

Utført av: Moen Hansens Bygg og Håndverkstjenester. Borre

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på 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

Beskrivelse:

Tidligere leieboer uttalte om dårlig trekk i gammel vedovn sokkeletg. Da jeg selv ikke har bodd i sokkeletg. er jeg usikker på om dette stemmer.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset er i fra 1954 / 1959 og gamlehus har noe skjevheter.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hvilke endringer er gjort?

To Tidligere eiere, innvendig kjellertrapp fjernet og innredet rom.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

Tidligere eier laget gjesterom.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Tidligere eier var byggmester.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tidligere eier var byggmester

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Tidligere eiere endret sokkeletg til innredede rom.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ 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

Beskrivelse:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om varig opphold hos Horten kommune i dag.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasjen med tilhørende ved bod er fra ca 1964 og trenger oppgradering, da den mangler vedligehold fra byggeår.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier var byggmester og utført arbeide på egeninnsats. Elektrisk godkjent av faglærte.

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Boligen har innredet sokkel etg. dog ikke godkjent av kommunen, men det kan søkes om bruksendring av ny eier.

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.

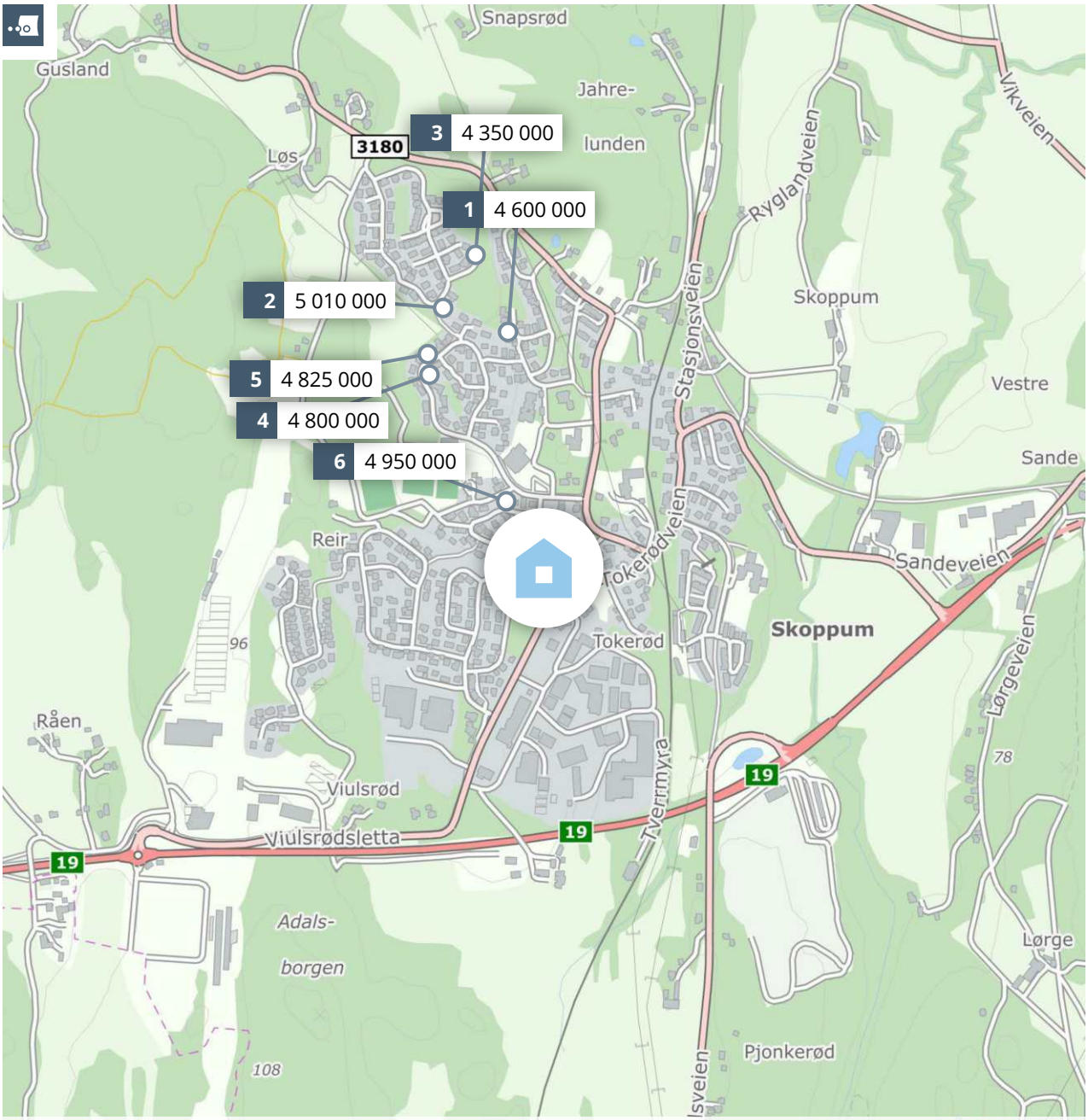
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.06.2026

Signert av *Randi Sandvik*

Initialer selger:
R S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

TUNVEIEN 43

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 01.07.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Tunveien 43, 3185 SKOPPUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 47 BNR 21 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Skoppum

Verdivurdert til

4 700 000

-	4 700 000	32 414
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	145 m²	- m²	- m²	62 m²	- m²	- m²
Tomt					923 m²	
Byggeår					1959	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Knausen 10				31.10.2025	4 690 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**30 263**
	152 m²	1984	459 m²	3 sov						
2	Løsveien 33				07.10.2025	5 100 000	**5 010 000**	0	5 010 000	**25 825**
	194 m²	1986	861 m²	3 sov						
3	Løsveien 41				28.10.2024	4 650 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**29 195**
	149 m²	1986	720 m²	3 sov						
4	Reirveien 21				26.03.2026	4 900 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**25 806**
	186 m²	1981	809 m²	3 sov						
5	Reirveien 18				20.04.2026	4 600 000	**4 825 000**	0	4 825 000	**25 130**
	192 m²	1981	904 m²	5 sov						
6	Tunveien 7				25.02.2025	4 950 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**25 781**
	192 m²	1981	687 m²	3 sov						

Trivelig og innh.rik enebolig m/sol fra morgen til kveld og en attraktiv beliggenhet i en blindvei. Noen minutters gange til både b.hage, barneskole, dagligvare og idrettsanlegget. Oppført i 1954 - senere påbygget og ombygget. Fra 2016 er det foretatt en større oppgradering av boligen både ute og inne. Hovedetg. og loftsetg. er pusset opp bortsett fra badet. Utvendig ble det i 2022 skiftet vinduer, dører og ytterveggene ble etterisolert og kledd om. Ny taktekking i 2022. Flere detaljer om tilstanden i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget sommeren/høsten 2026.

H. etg.: Entre, 2 soverom, pent og moderne Ikea kjøkken m/hvitevarer, romslig bad, nyoppusset stue m/utg. terrasse på 44 kvm. Stor terrasse mot syd/vest med utestue.

L.etasje: Kontor, gang/Tv-stue og gj.rom. (Loftsetasjen har lav takhøyde og er ikke målbar og godkjent for varig opphold).

U.etg.: Egen inngang, 2 soverom, flislagt bad, stue og kjøkken. (Dog IKKE reg. som egen leil.).

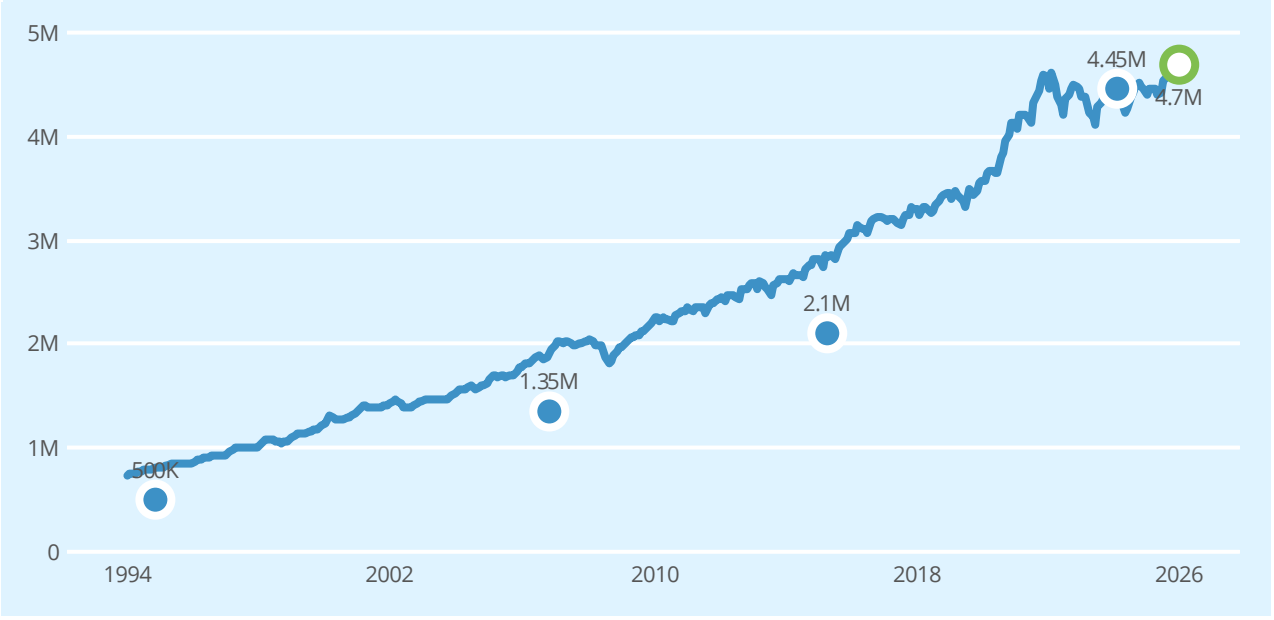
Garasje. God plass for parkering. Det er montert ladeboks.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.08.2024	12.08.2024	01.11.2024	4 500 000	4 450 000	0	4 450 000	3
01.09.2015	08.09.2015	30.09.2015	2 100 000	2 100 000	0	2 100 000	
20.02.2007	26.02.2007	02.04.2007	1 350 000	1 350 000	-	1 350 000	
06.12.1994		06.12.1994	-	500 000	-	500 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kun 60.000 i forskjell på indeks og min vurdering. Selger har også forbedret eiendommen siden kjøp i 2024.

Eneboliger til salgs i Skoppum grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

11.7M
11.4M
11 000 000 Prisantydning i snitt
10.8M
10.5M
10.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
89
dager

Eneboliger solgt i Skoppum grunnkrets siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

5.2M
5.1M
5 015 000 Prisantydning i snitt
4 950 000 Salgspris i snitt
4.9M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

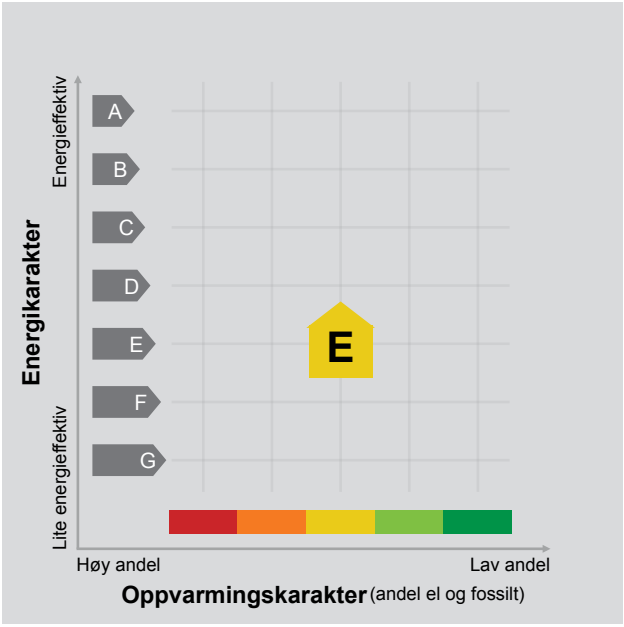
32 414 Tunveien 43 Totalpris 4 700 000

31 106 Skoppum grunnkrets i snitt siste 9 mnd

30 518 HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Tunveien 43
Postnummer	3185
Sted	SKOPPUM
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161679992
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-1655
Dato	26.07.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	146
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tunveien 43
Postnummer: 3185
Sted: SKOPPUM
Kommune: Horten
Bolignummer: H0101
Dato: 26.07.2024 16:27:40
Energimerkenummer: Energiattest-2024-1655

Kommunenummer: 3901
Gårdsnummer: 47
Bruksnummer: 21
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 161679992

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 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: 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 12: 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 13: 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 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 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 22: 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 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 25: Etterisolering av yttervegg

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.06.2026 15:03

Eiendom 3901-47/21 Eikely

Bruksnavn	Eikely				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	05.08.1954	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	923 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	47	Beregnet areal	926,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	21	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Tunveien 43	3185 Skoppum	Skoppum	Borre	Borre

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
05.08.1954	Skylddeling	3901-47/1	Avgiver	-923
		3901-47/21	Mottaker	923
01.01.2020	Omnummerering	3901-47/21	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-47/21	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	161679992			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.07.1959	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	75/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	3	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161680001			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	08.05.1964	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	20/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			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	0/0	0/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.06.2026 15:04

Eiendom 3901-47/21

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Tunveien 43	3185 Skoppum

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Sandvik Randi Tunveien 43 3185 Skoppum	300959	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Sandvik Randi Tunveien 43 3185 Skoppum	300959	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**47**	**21**	**0**	**0**	Tunveien 43, 3185 SKOPPUM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Skoppum (18.2.2021)	926.23m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Ja

3901 B0016	Reir (14.9.1979)

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:

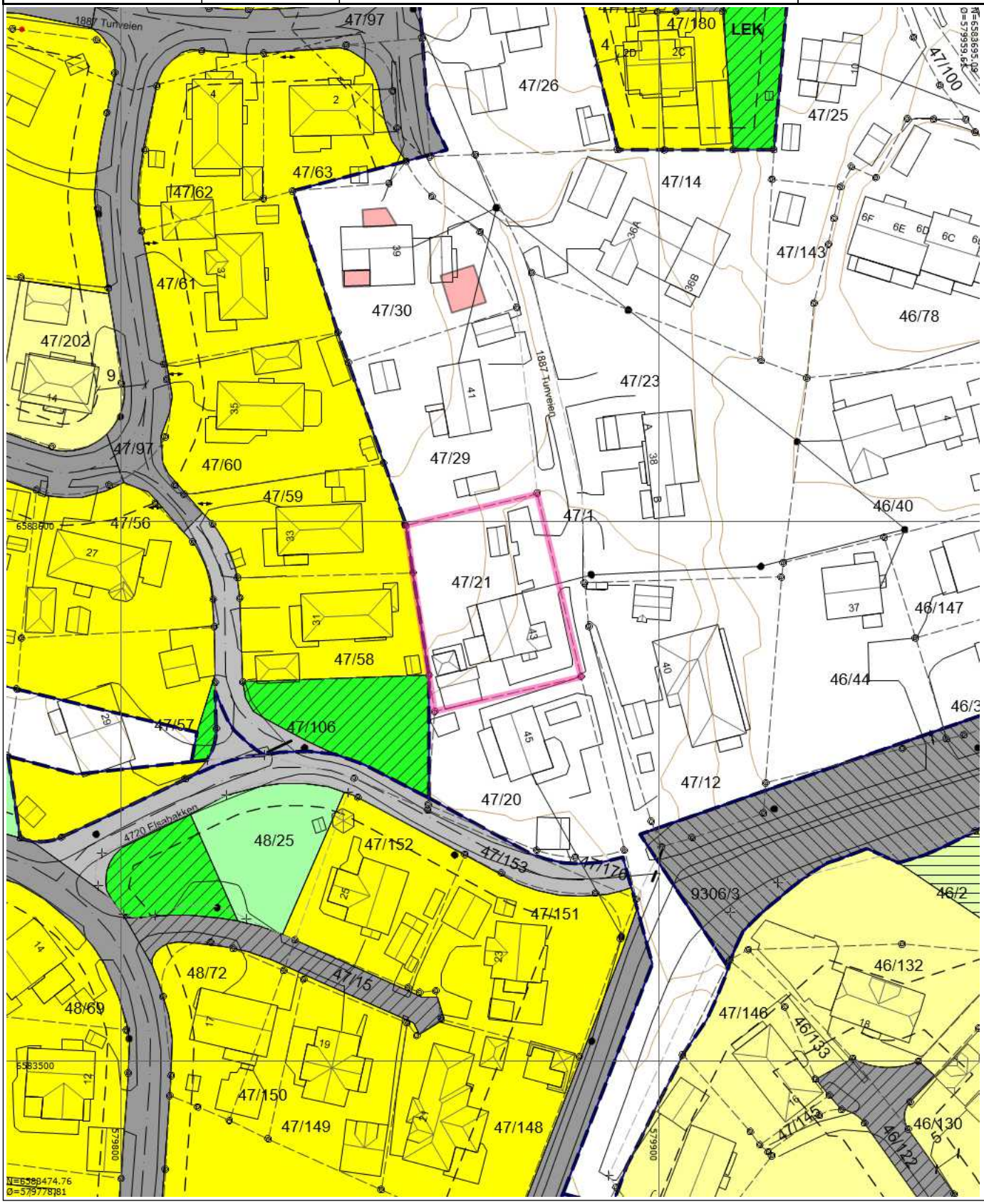
Det tas forbehold om feil og mangler.

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tunveien 43 3185 SKOPPUM			
Annen info:	Reir			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Samferdsel

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Godkjente byggetiltak


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant


RpFareGrense


RpGrense


RpFormålgrense

Avkjørsel


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje


Høyspenningsanlegg


Boligområde


Frittliggende småhusbebyggelse


Konsentrert småhusbebyggelse


Kjøreveg


Gangveg

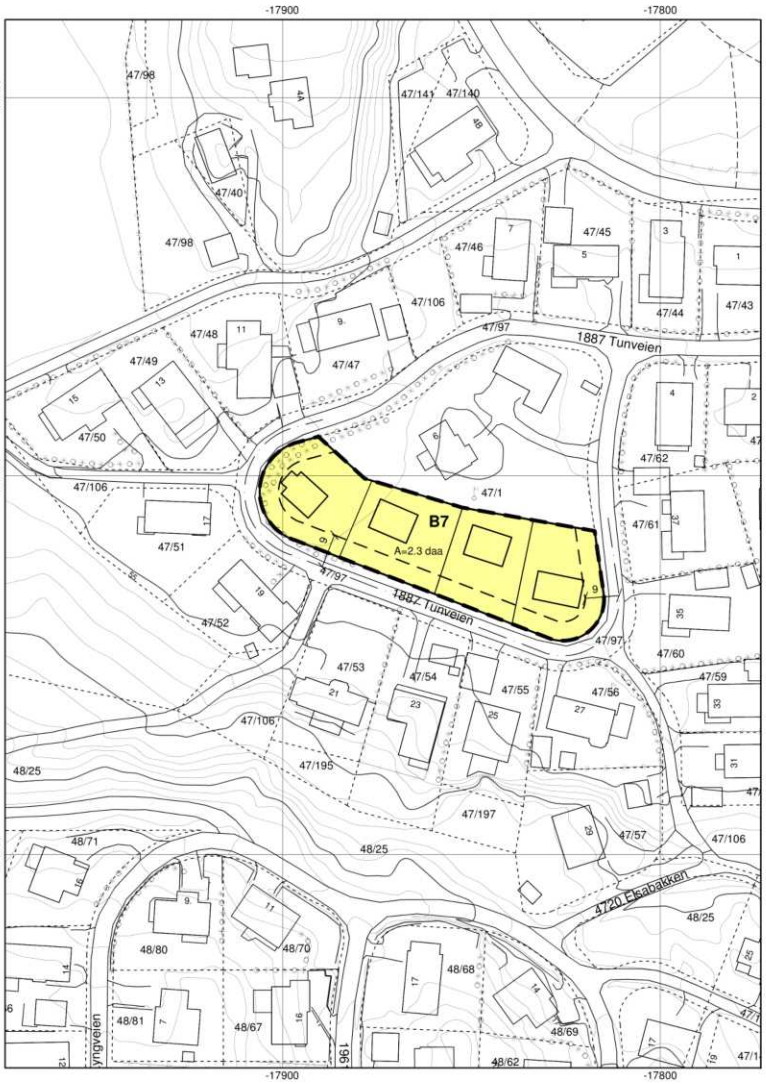

Park


Friluftsområde

Felles avkjørsel

Felles lekeareal

Høydekurve



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

KONSERTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE

Ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

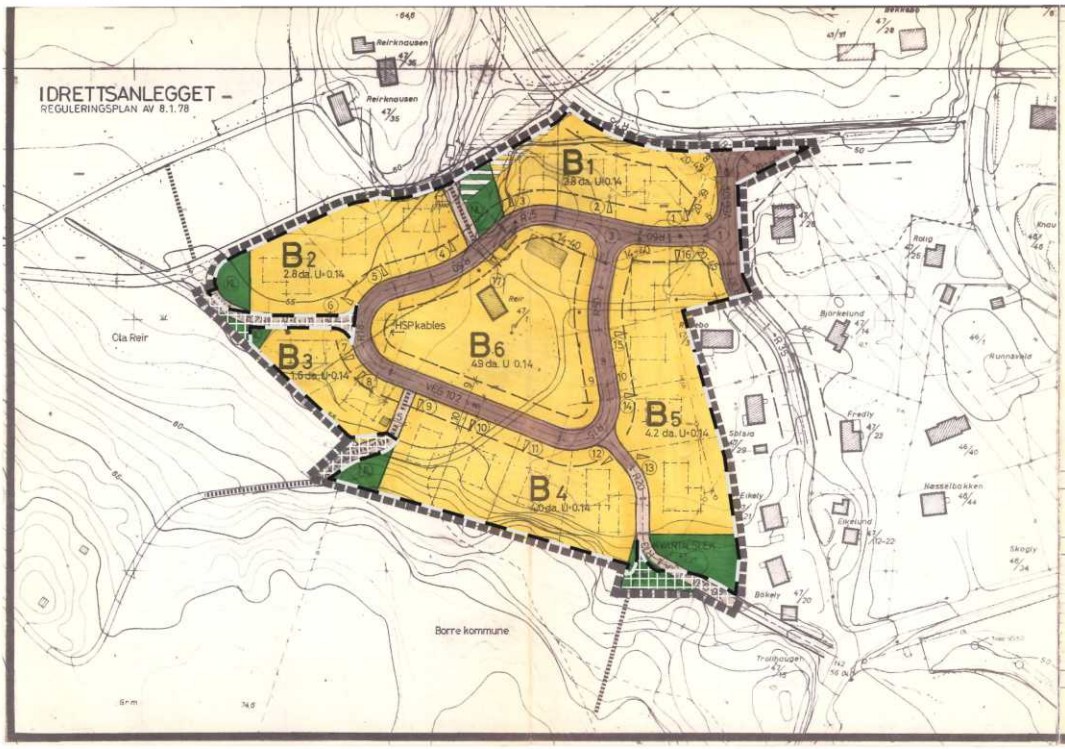
HORTEN KOMMUNE

MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING FOR TUNVEIEN

ARKIV NR.

B16-E1

Plankart (planforslag, vedtatt plankart, endringer)	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Geoingeniørene AS	06.02.08		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet		
Kontroll, presentasjon ihht. MD-T-1381; Tbg kommune	12.02.09	CDY	Jfr. HBOR-sak nr.		
			Vedtatt i HBOR, sak nr.		
			Kommunestyrets vedtak, sak nr.		



TEGNFORKLARING:

§ 25. REGULERINGSFORMÅL:

1. BYGGEOMRÅDER:
   - Boliger, frittlig. 11 = maks. 0,14
   - Boliger, tett-lav " " 0,25
   - Boliger, fler.-etasje " 0,40
   - Forretninger, kontorer, m.v.
   - Industri, lager, verksted.
   - Offentlige bygninger.
   - Allmennyttig formål.
2. LANDBRUKSOMRÅDER:
   - Jordbruk, skogbruk, gartneri.
3. TRAFIKKOMRÅDER:
   - Kjøreveg, park.-plass, havn, m.v.
   - Gangveg, fortau.
4. FRIOMRÅDER:
   - Park, lekeplass, idrett, sport, m.v.
5. FARESOMRÅDER:
   - Høyspent, skytebane, ras/flom.
6. SPESIALOMRÅDER:
   - Naustområde, småbåthavn.
   - Friluftsområde.
   - Kommunaltekniske anlegg.

§ 25. ANDRE BESTEMMELSER:
- Felles avkjørsel/parkeringsplass.
- " gangveg, oppholdsareal.
- " lekeområde.

- Planens begrensning.
- Grense for reg.-formål.
- Byggegrense.
- Formålsgrense.
- Reisetlinje.
- Senterlinje regulert veg.
- Område av planlagte bygg.
- " " eksist. bygg som inngår i planen.
- Vann.
- Kjøreadkomst.
- Gangadkomst.
- Sti, løype.

NL Nærlekeplass
KL Kvartalslekeplass

MÅLESTOKK 1:1.000 pondpi

10 0 10 20 30 40 50 60 70m

REGULERINGSPLAN / ~~ENDRING~~ FOR:

REIR SKOPPUM BORRE KOMMUNE

KARTBLAD:

SAKSBEHANDLING OG REVISJONER: | DATO | SIGN.

Godkjent av Borre Kommunestyre 3.5.79

P.P. BORRE KOMMUNE Bygningsvesenet

STADFESTET AV: FYLKESMANNEN I VESTFOLD

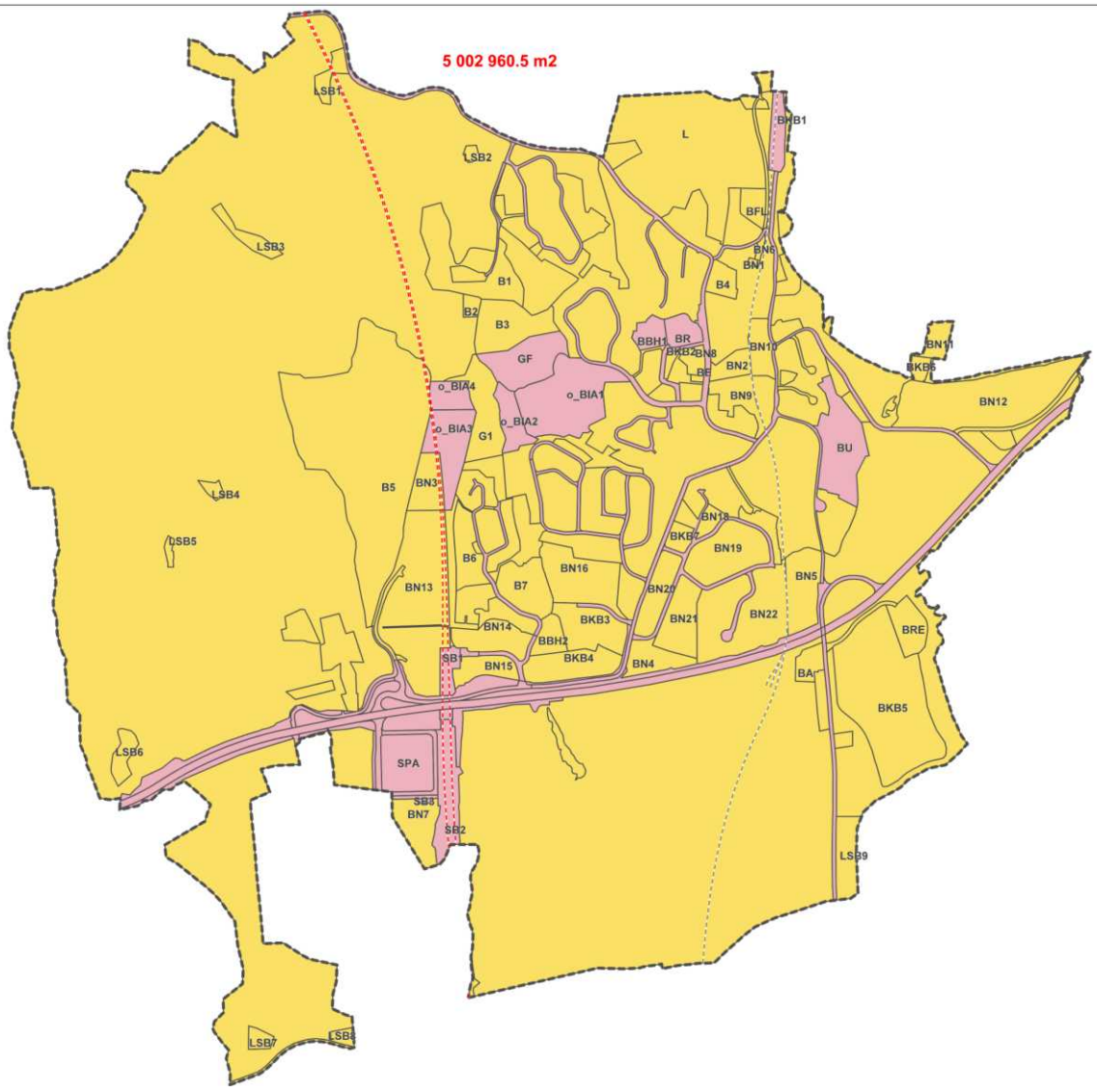
ARKITEKT MNAL REG.KONSULENT ARVE SOLBERG
STORGT. 69 – 3190 HORTEN – TLF. 44841

TEGNET:	Sign.	SAK NR.	TEGN.NR
20.9.78	as		
SAKSBEH.			

EIERFORM

09.07.2021 cdy

PLANID
3801 90007



Tegnforklaring

- A — Areal for planområde
- A — Områdenavn
- Planens avgrensning
- Formålsgrense
- Jernbane Nåværende
- Jernbane Framtidig
- EIERFORM 1 - Offentlig formål
- EIERFORM 3 - Annen eierform

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR REIR BORRE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i henhold til de område- og byggegrenser som er angitt i planen. Arealet er regulert til:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Fareområder
4. Fellesområder

§ 2

BYGGOMRÅDE FOR BOLIG (B1 -B2 -B3 -B4 -B5 -B6)

a. Området skal fortrinnsvis bebygges med frittliggende eneboliger i inntil 11/2 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. Utnyttelsesgraden må ikke overstige den grense som er fastsatt i planen.

c. Bygningene skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

d. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha samme takvinkel.

e. Det kan oppføres bolig med 2 leiligheter på følgende tomter: nr. 1, 6, 12, 13 og 16. Bygningene skal ha samme form, farge og materialvalg som ellers i strøket.

f. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene kan garasje oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 3

FELLESAREAL (LEKEAREAL)

De felles lekearealer som er vist i planen kan inneholde sandkasser, sklier, lekeapparater samt sittebenker i nærlekeplasser. Kvartalslekeplassene kan inneholde leke- og aktivitetsapparater,

ballplass o.l. samt bord og benker for større barn. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger og anlegg som har tilknytning til lekearealet. Lekeareal som grenser til kjørevei skal forsvarlig inngjerdes med flettverksgjerde i en høyde av min. 1.5. m.

§ 4

TRAFIKKOMRÅDER

For de viste gangveier forutsettes innført forbud mot motorisert trafikk med unntak av nødvendig servicetrafikk som brøyting, renovasjon o.l. Midlertidig unntak skal gjelde for adkomst til 1 bolig i Reierskogen inntil annen tilfredsstillende og permanent adkomst er innregulert. Unntaket gjelder for sti mellom tomt 8 og 9.

§ 5

FELLESBESTEMMELSER

a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialbruk. Farger på hus og taktekking skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Bygningsrådet kan påby oppsatt forsvarlig gjerde mot kjørevei hvor fare kan oppstå, eller av andre årsaker som bygningsrådet finner nødvendig. Det kan forlanges en felles gjerdeplan for flere eiendommer. Gjerdehøyden fastsettes av bygningsrådet. Tomtene bør fortrinnsvis innhenges med hekk eller buskplanting og kantstein.

c. Eksisterende vegetasjon og trær bør søkes bevart mest mulig. For øvrig må ingen tomt beplantes på en slik måte at dette kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken eller vanskeliggjøre offentlig vedlikeholdsarbeid.

d. Avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig sikker.

e. Planen viser frisiktslinjer i veikryss. I frisiktsoner skal det i et hvert punkt være fri sikt i en høyde av 0.5 m over kjørebanen. Terrenget skal planeres/senkes for om nødvendig å oppnå denne sikt.

§ 6

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

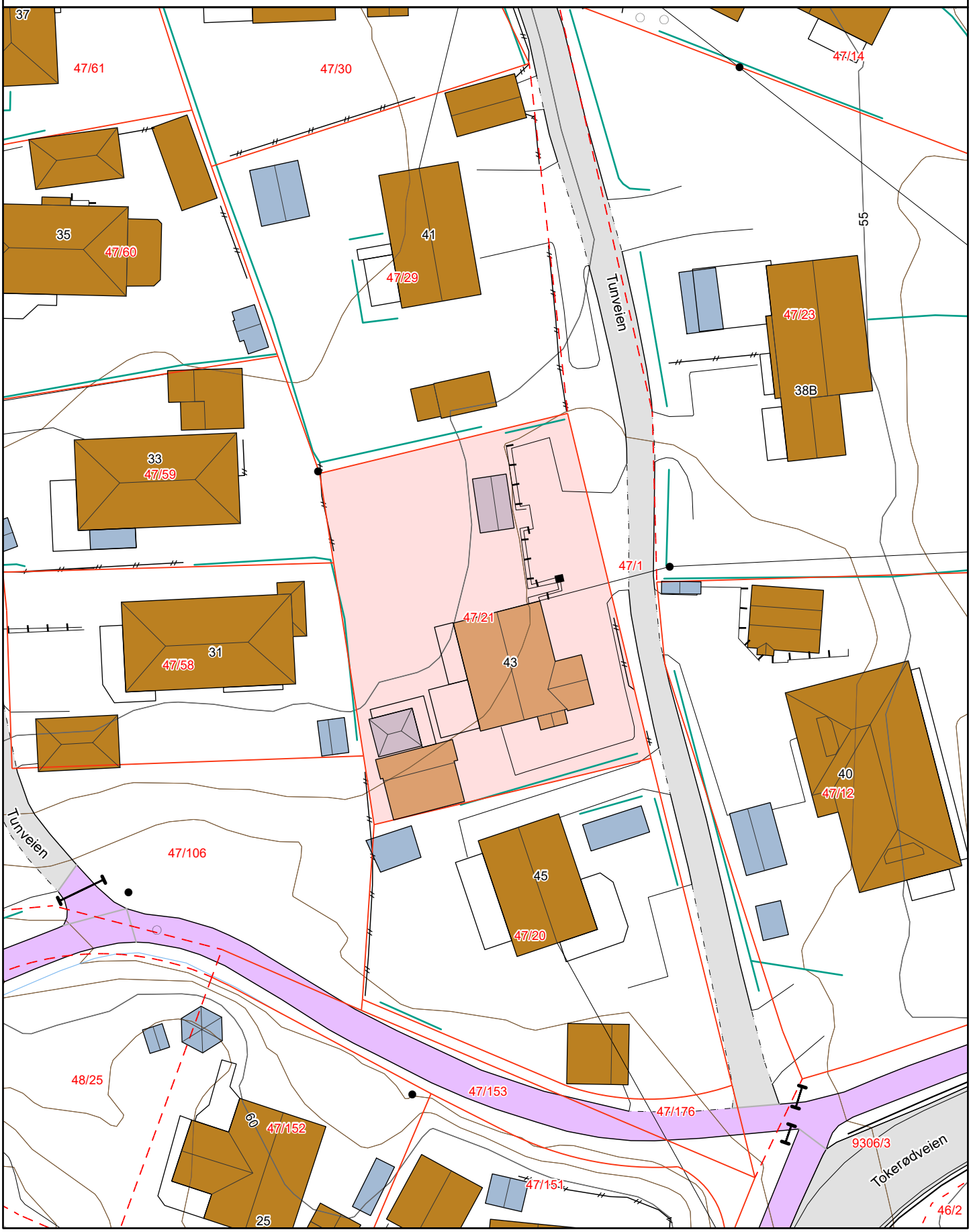
Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg 14.9.1979
Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen.
Bjørn Torkildsen

Oversiktskart

Adresse: **Tunveien 43, 3185 Skoppum**
Gnr/Bnr: **3901/47/21/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 926 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.06.2026



Matrikkelkart

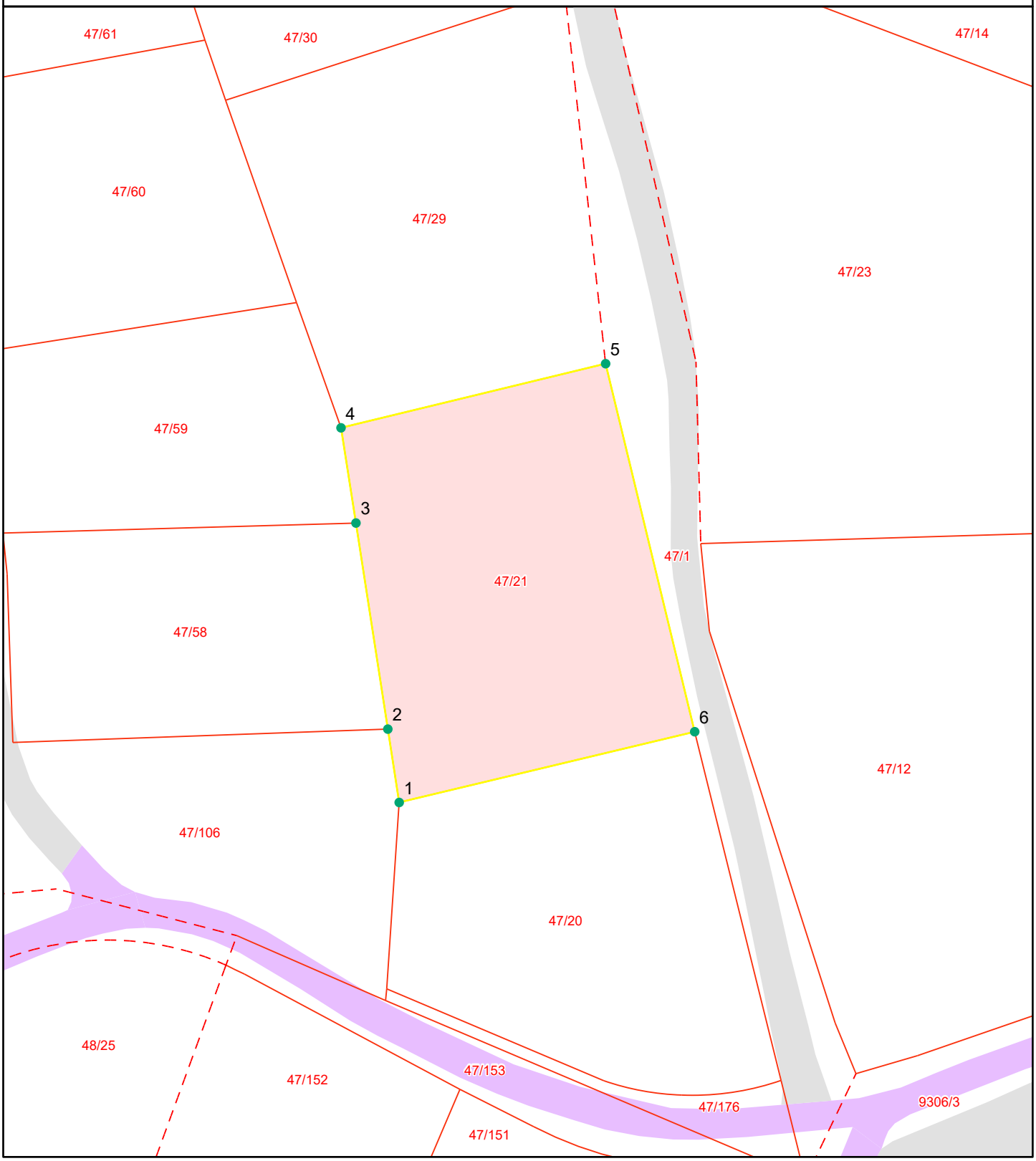
Adresse: **Tunveien 43, 3185 Skoppum**
Gnr/bnr: **3901/47/21/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 926 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.06.2026

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: 926 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

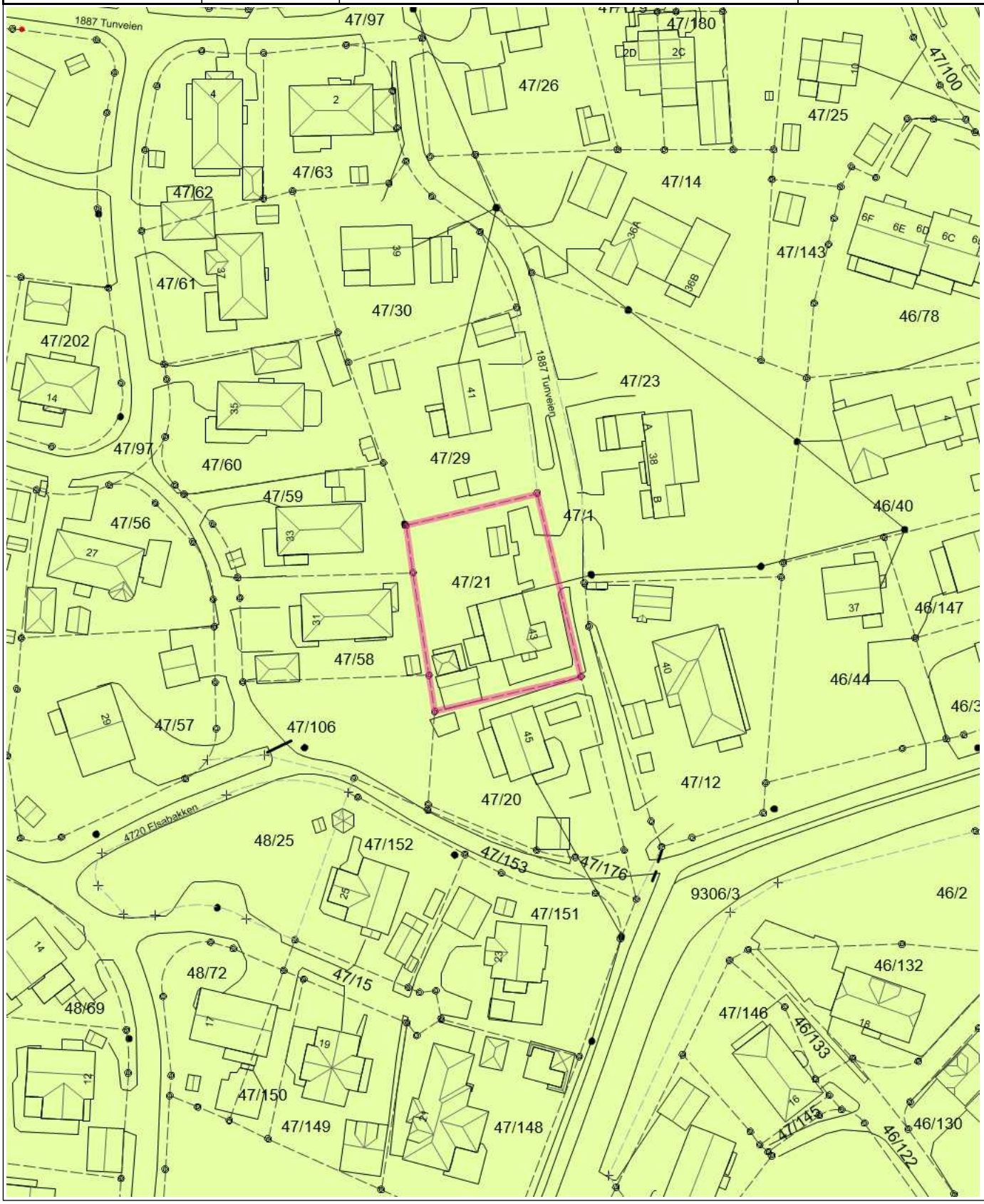
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6583564.71	579858.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	6.85	0
2	6583571.47	579857.21	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	19.23	0
3	6583590.46	579854.27	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	8.88	0
4	6583599.23	579852.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	25.14	0
5	6583605.14	579877.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	34.92	0
6	6583571.23	579885.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	28.06	0

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tunveien 43 3185 SKOPPUM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Samferdsel

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant


KpOmråde igangsatt

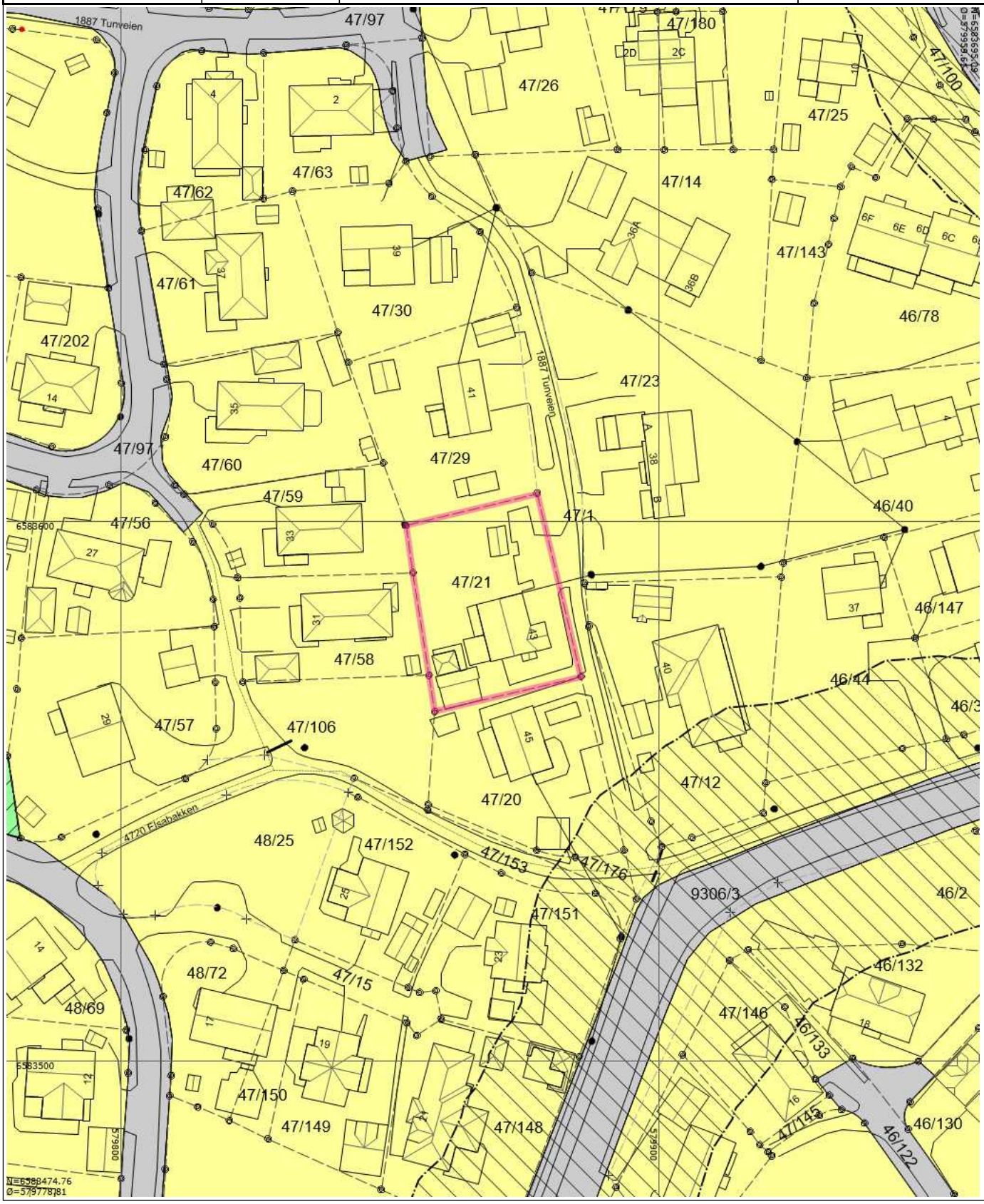

Høydekurve

Horten kommune

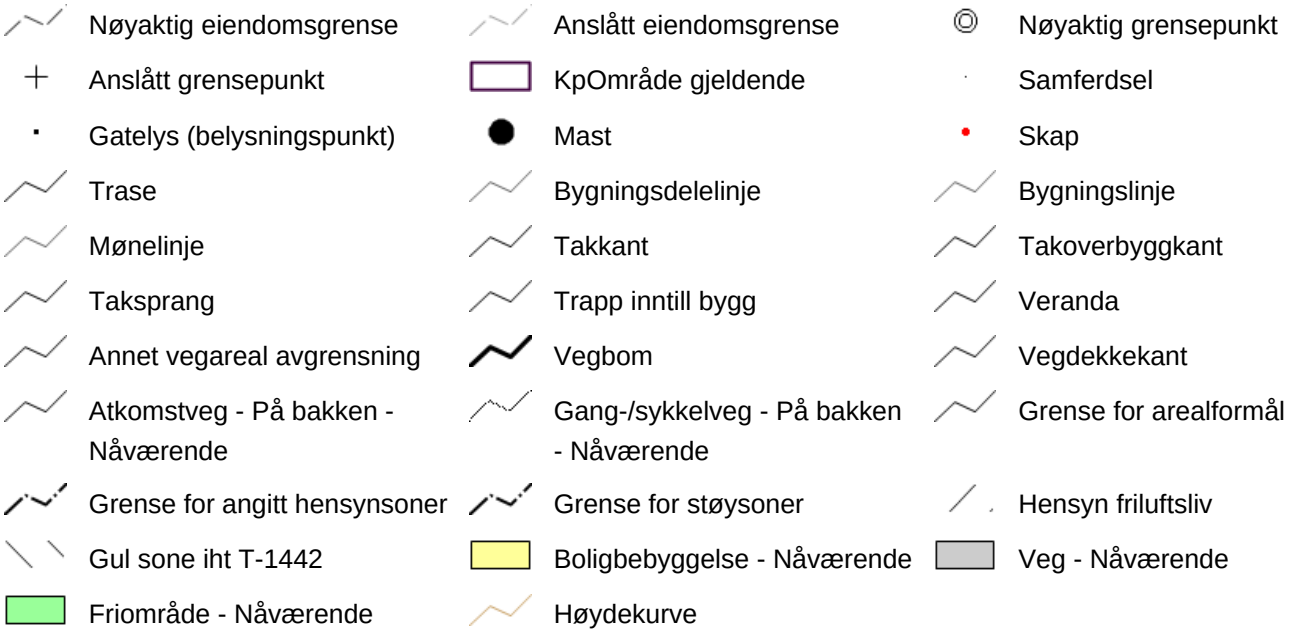
Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tunveien 43 3185 SKOPPUM			
Annen info:	Kommunedelplan Skoppum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



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

Dato: 10.06.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	47	Bruksnr.	21	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Tunveien 43						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
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: 31.05.2026
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1550,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	373,-

Tilleggsopplysninger:

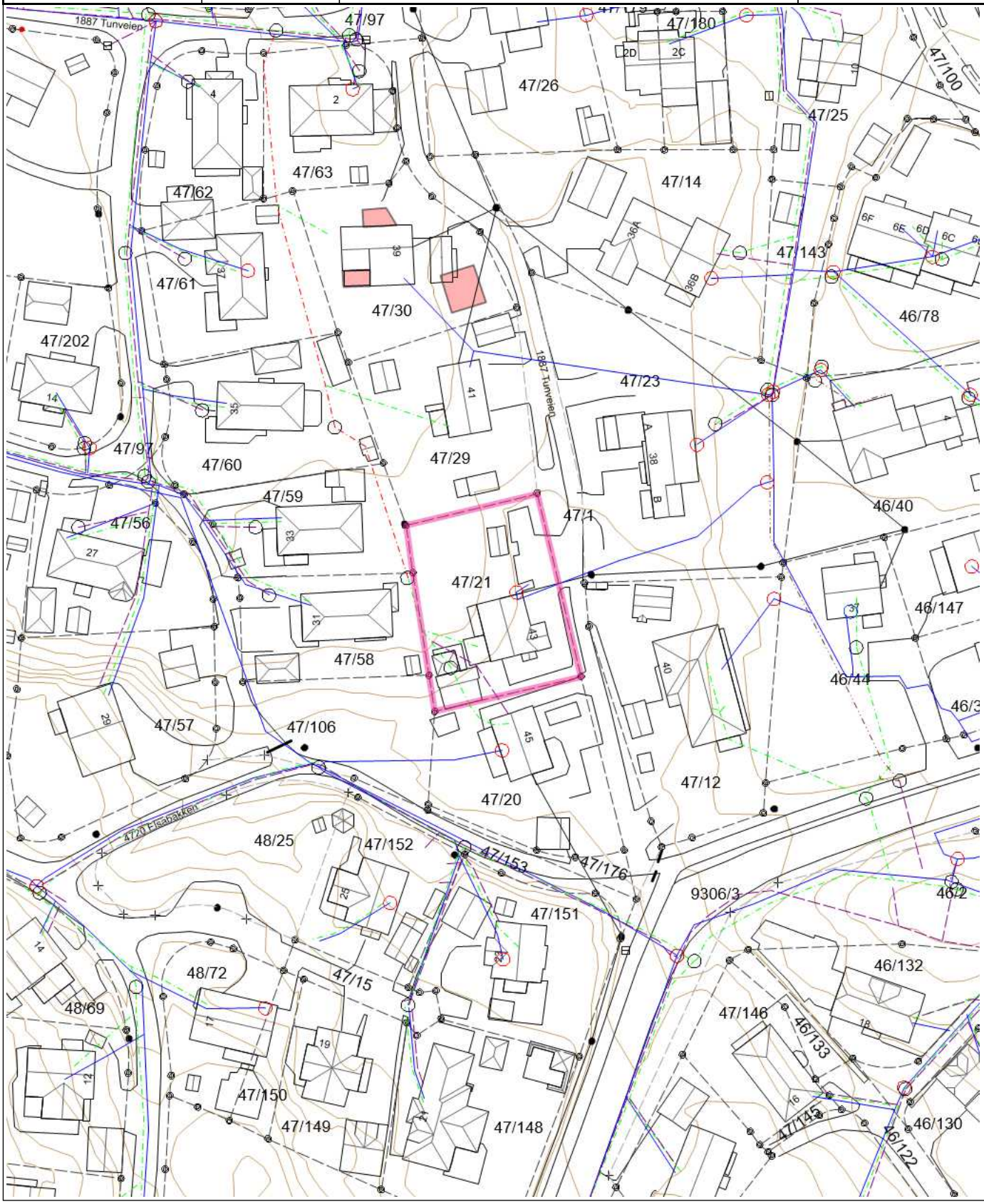
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tunveien 43 3185 SKOPPUM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Fettutskiller
- Kran
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Høydekurve

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

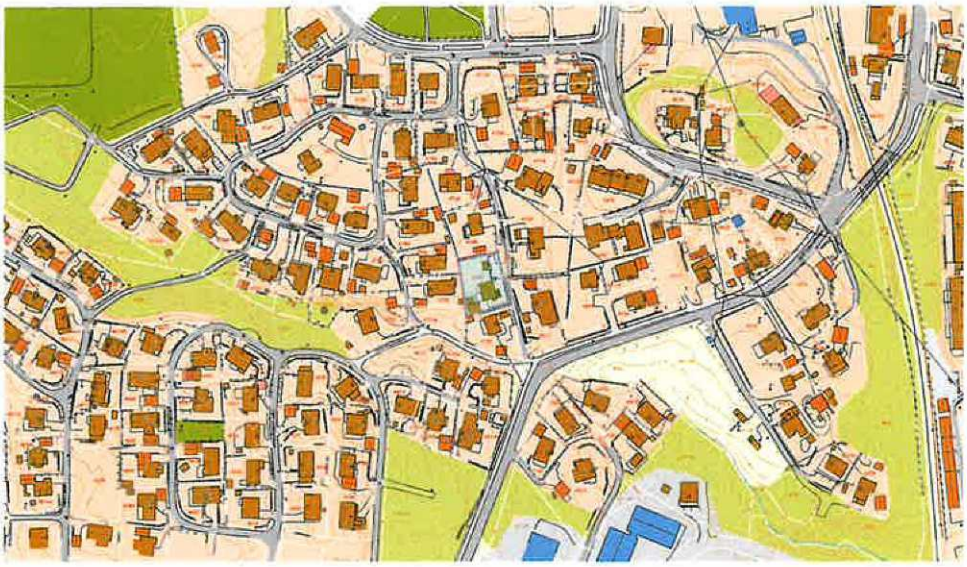
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/47/21/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

Utskrift av eiendomsinfo

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: EIKELY
- Etableringsdato: 5.8.1954
- Beregnet areal : 926.3
- Oppgitt areal: 923
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Status
- Representasjonspunkt
- Eiere
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161679992
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 75
    - Bruksareal
    - Bruksenheter
    - Etasjer 1
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Massivregistrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 161680001
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 20
    - Bruksareal
    - Bruksenheter
    - Etasjer 1
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Massivregistrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
- Forretninger
- Kulturminner registrert: Nei



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-47/21/0
Adresse
Tunveien 43
3185 Skoppum

	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 21.10.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	21.10.25	X	

Saksnummer	2025/10731
Dokumentdato	21.10.2025
Kontrolldato	21.10.2025
Saksbehandler	Kristian Jul Pedersen
Gnr/bnr.	47/21
Adresse	Tunveien 43
Leilighet	H0101

RANDI SANDVIK
Tunveien 43
3185 SKOPPUM

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Tunveien 43, bruksenhet H0101, 3185 SKOPPUM

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 21.10.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Anmerkninger som bør følges opp:

Anmerkning 1:
Røykløp - 2385 - Ukjent
Kjeller ikke kontrollert.

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.

Til stede:
Eier/representant for eier: RANDI SANDVIK
For brannvesenet: Kristian Jul Pedersen

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Kristian Jul Pedersen på telefon **98 26 30 32** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Kristian Jul Pedersen
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel(fast, flytende eller gassformig).

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 tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:
Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Andre forhold /personsikkerhet:
Dette er forhold som 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.

Feiing og tilsyn
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg.

Aktuelt regelverk
- 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 kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften)(Gjelder for borettslag og sameie)

2100001650-4

Gjeldende servitutter:

Horten/Borre den 5/6 1959

Einar Henry Endresen
anmelder.

Einar Henry Endresen,
byggherre.

Adresse: Helgeröidgt 19 Moss

Adresse: Helgeröidgt 19. Moss

Daniel Fantoft Gjessing
ansvarshavende.

Adresse: Kongsgt 87 Horten

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

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

Rich. Andvord. Bl. nr. 672. 2-58.

J.nr. 71/59.

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. Tårsrød nr 21 gr. nr. 47 br. nr. 1 gate nr. 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:

Våningshus

Arbeidets art:[1] Nybygning, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider Nybygg

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 ..... 723.0 m²

Eldre begyggelse areal ..... 0 m²

Areal av nybygg ..... 75.2 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:
Boligdirektoratets typehus nr. 10 ÷

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

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Kloak til synkekum. felles med nabo.

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
ingen

§ 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:
adkomst til gårdsvei

§ 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:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
4 m fra nabogrense

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.) 4" bindingsverk m utv. vestlandskledning, stopp. 10 cm steinull, gipp., panel og platen.

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

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

§§ 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:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

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

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

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Borre Bygningsråd

1. juli 59.

71/59

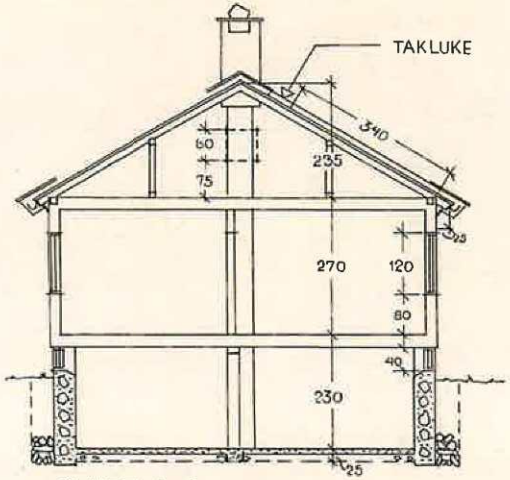
Byggemelding nr. 46/59

Byggherre: Einar Henry Endresen,
Anmelder: D.S.
Ansvarsh.: Daniel Paulsen Gjessing,
Ang: Nybygg av våmingshus, 75.2 m^2 på parsell nr. 21, gnr. 47 bnr. 1,

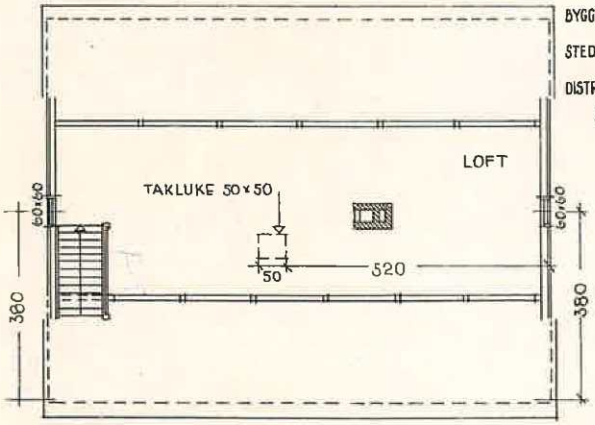
Beslutning:
Godkjennes på betingelse av at vannklosett ikke anlegges.

herr Einar Henry Endresen, Helgerødgt. 19, Moss.

4. juli 59.



SNITT A-A



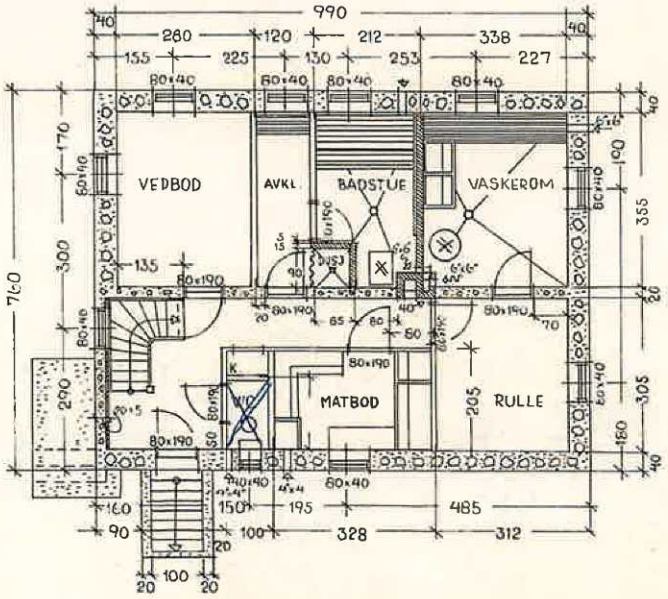
PLAN AV LOFT

BYGGHERRE Einar Henry Andersen,
STED: TOMT Borre
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

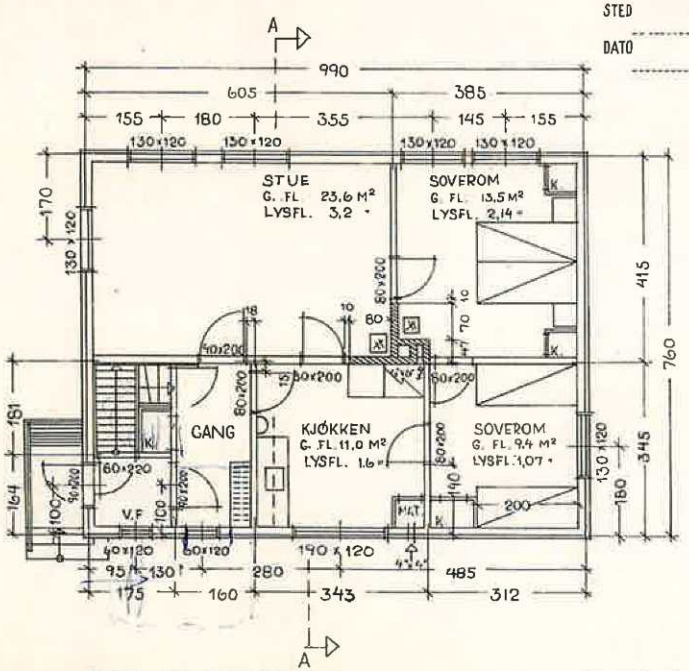
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR VESTFOLD
TØNSBERG

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN .....
DATO NAVN .....



PLAN AV KJELLER



PLAN AV 1. ETASJE

Godkjent for utførelse iht. Borre byggningsregls regler
Dato 1/7 1952
Arkitekt for distriktet

DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV NORGES SMÅBRUK- OG BUSTADBANK. SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR. 35.00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSYN TIL OM LÅN SKAL OPPTAS I BUSTADBANKEN. TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PR DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØGDEN I SNITTET ER FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØGDEN ER FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

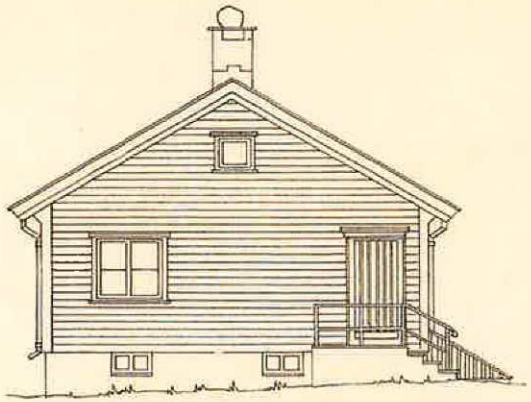
BL.NR. 1 TYPE 10÷
PLANER OG SNITT M=1:100
TEGNET AV HANS PETER MATZOW, ARK. MNAL.
GODKJENDT AV BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET, OSLO. 1-12-52.

BYGGHERRE Elmar Henry Pedersen,

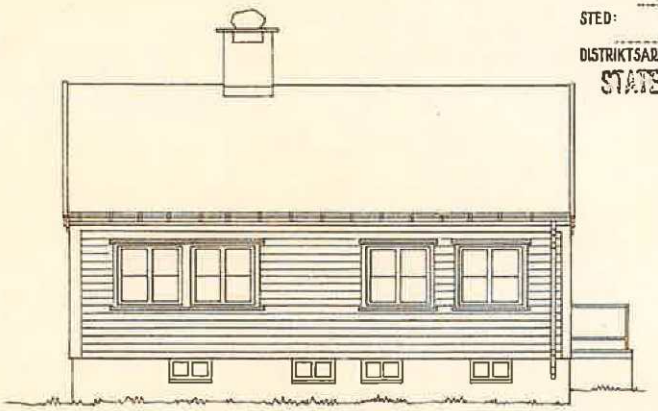
STED: TOMT [illegible]

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR VESTFOLD
TØNSBERG



FASADE MOT ØST

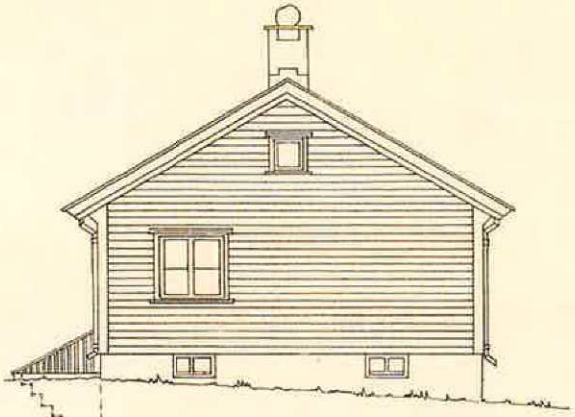


FASADE MOT SYD

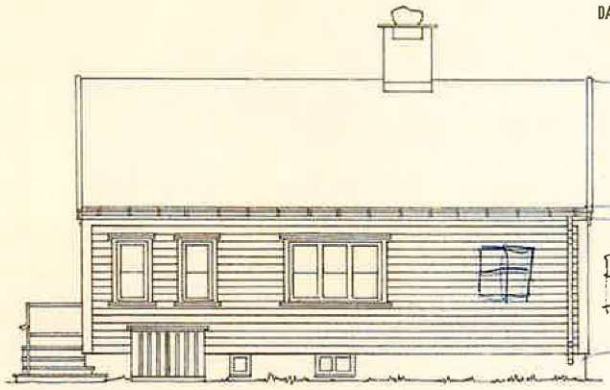
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVEREMSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

BLAD NR. 2 TYPE 10÷
FASADER M=1:100
TEGNET AV
HANS PETER MATZOW,
ARK. M.N.A.L.
GODKJENDT AV BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET,
OSLO, 1-12-52.

DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV NORGES SMÅBRUK- OG BUSTADBANK. SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR. 35.00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSYN TIL OM LÅN SKAL OPPTAS I BUSTADBANKEN. TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.

861

8.mai 1964.

82/64.

Byggemelding nr. 40/64.
Byggherre: Einar H.Endresen.
Ang. oppsetting av garasje på gnr. 47, bnr. 21 "Eikely" på Skoppum.

Vedtak: Godkjennes.

R.Nygaard.

herr Einar H.Endresen

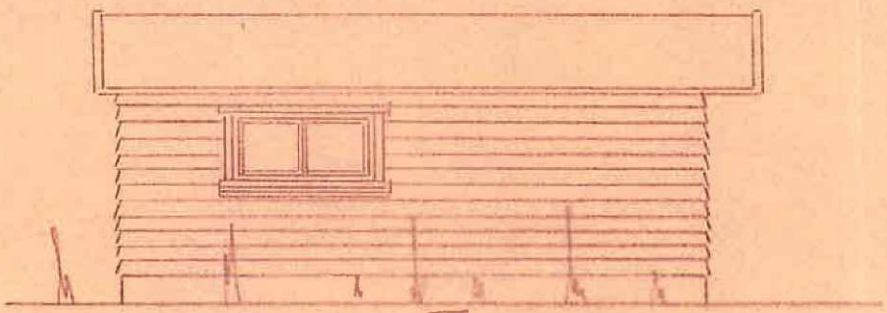
14.mai 64.

J.Nordaas.

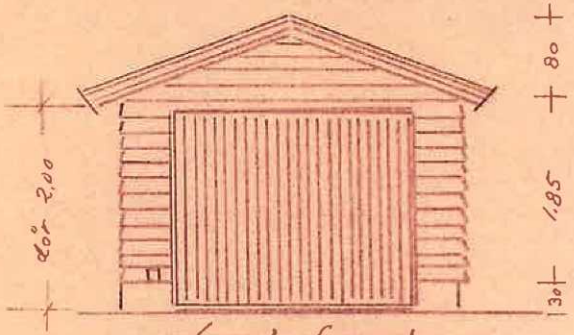
Behandlet i Borre bygningsråds møte

den...8./12.....1964...hvor anmeldelsen blev

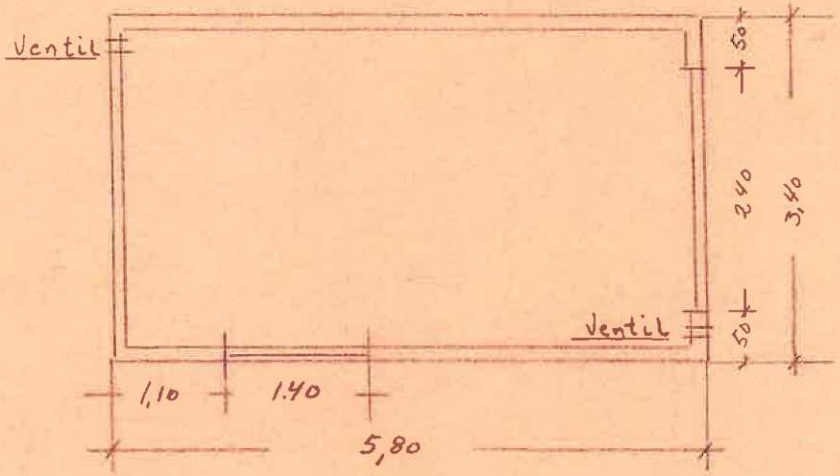
godkjent

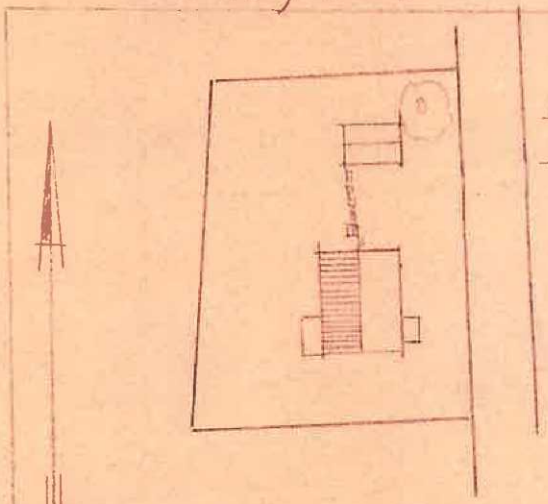


Fasade



Gavel fasade





Situasjonsplan 1:500

-forslag plassering-

-garasje

„Eikely"

Gr nr 47 Br nr 21

Borre

Garasje for Henry Endresen Skoppum	Målestokk 1/50	Tegn.	25/4 64
		Trac.	
		Kfr.	
Idd Ingeniørvesen Halden	Erstatning for		
Format:	Mappe:	Erstattet av:	

HAUGLAND & LUND A/S, 10-56 - 500 - O. B.

BORRE KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Saksbehandler:

Vår dato: 08.11.84

Deres dato:

Vår referanse:

Deres referanse:

Einar Henry Endresen
Tunveien 43
3185 SKOPPUM

GODKJENNING AV BYGGEMELDING

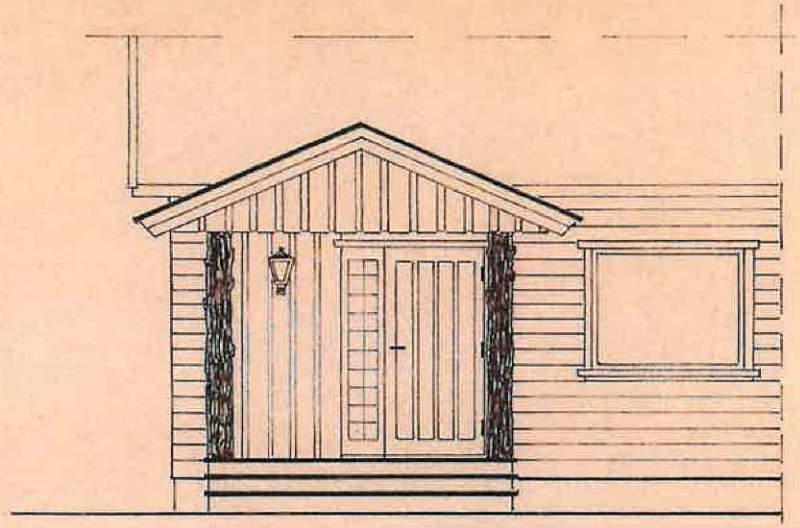
Arbeidssted	Tunveien 43	Gnr. 47	Bnr. 21
Arbeidets art	tilbygg	Sak nr.	D-159/84
Bygningens art	bolig	Anmelder	Einar H. Endresen
Byggherre	Einar H. Endresen	Ansvarshavende	" " "

Ovennevnte byggemelding er behandlet i henhold til fullmakt etter bygningslovens § 14.2.

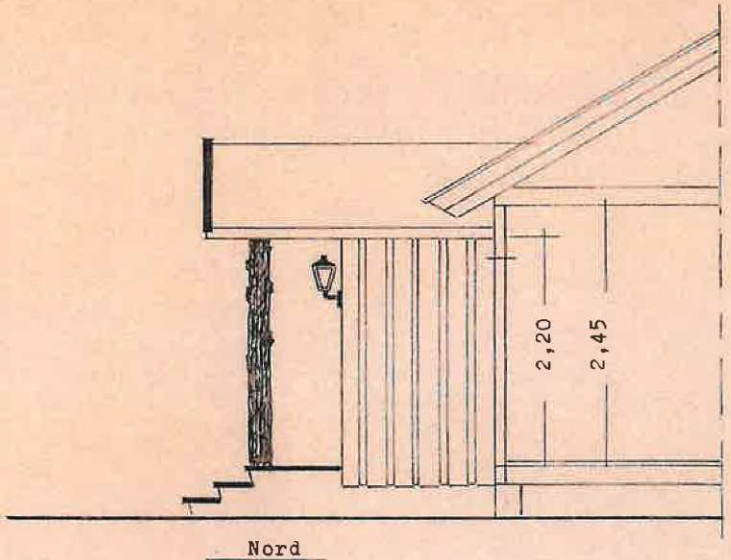
VEDTAK: Byggemeldingen godkjennes på betingelse av at bygningsloven m/forskrifter nøye følges.

Med hilsen
BORRE BYGNINGSVESEN

T.Monden
avd.ing.

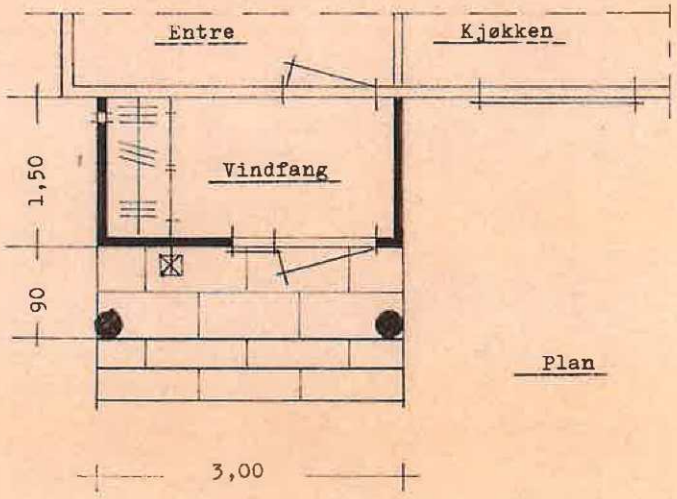


Fasade mot Øst



Nord

Delegasjons nr 159/84
Godkjent av
I Borre på d... 08/11-84



Plan

Fornyelse av Vindfang

ENEBOLIG Skoppum	Målestokk 1/50	Tegn. desb 74 Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
Eier: Einar Henry Endresen Borre		D. P. Gjerdrum
	Erstattet av:	

Notater