PRIVATMEGLEREN
HORTEN

VIKVEIEN 100

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vikveien 100, 3180 Nykirke
Gnr. 31, Bnr. 3, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260151

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 938 86 171

E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Vikveien 100 , 3180 NYKIRKE

HORTEN kommune

gnr. 31, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 01.07.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1140 **Eiendomsverdi ref nr:** EE7264

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

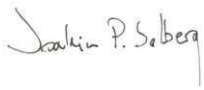
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

Vi har mer enn 20 års erfaring i byggebransjen med bl. a. nybygg, rehabilitering og bygningsskade.



Rapportansvarlig



Joakim Patrick Solberg
Uavhengig Takstingeniør
joakim.byggtakst@gmail.com
454 78 876

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen ble opprinnelig oppført omkring 1904, med et tilbygg fra ca. 1993. I forbindelse med tilbygget ble det gjennomført omfattende oppgraderinger både innvendig og utvendig. Frittstående bod/uthus er oppført rundt 1993 og senere utvidet omkring 1995.

Ved befaringen ble det registrert flere forhold med avvik fra forventet tilstand. Enkelte av disse skyldes bygningens alder og normal slitasje, mens andre vurderes å ha sammenheng med utførelse og vedlikehold. Det må påregnes behov for vedlikehold, reparasjoner og enkelte oppgraderinger.

Bygningen antas å være oppført i samsvar med kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Sammenlignet med dagens forskriftskrav, blant annet innen isolasjon, ventilasjon, energieffektivitet og brannsikkerhet, må det forventes avvik.

Fritidsbolig - Byggeår: 1904

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Sperretak med saltaksform. Lukket takkonstruksjon som ikke er mulig å kontrollere utover hva som er synlig i overflaten. Det er usikkert hvorvidt det er tilfredsstillende isolering og luftesjikt.
Opprinnelig tømmerkonstruksjon i den eldste delen samt noe bindingsverk. Liggende trekledning opplyst å være skiftet ca. 1993.
Det er ukjent om det er utført noe etterisolering. Noe ufagmessige løsninger.
Malte vinduer med 2-lags glass. Opplyst å være skiftet ca. 1993.
Ytterdører opplyst å være fra ca. 1993.
Veranda over krypkjeller ca. 10 m2. Eier opplyser at det er utført noe arbeider ved egeninnsats etter en trevelt i senere tid samt utbedring ved tettesjikt.

INNVENDIG Gå til side

Tregulv utgjør etasjeskille mot underliggende krypkjeller. Støpt gulv etablert i resterende del. Utført ved egeninnsats i 2026 ifølge eier.
Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.
Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et usikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.
Ifølge tidligere salgsoppgave er skorsteinen trolig oppført omkring 1993. Sotluken er plassert i stuen, og feiing utføres fra taket. Det er montert vedovn tilknyttet pipen. Ved tidligere tilsyn i 2019 ble det registrert manglende takstigetrinn og en defekt hengsling på sotluken.
Det er krypkjeller med utvendig adkomst. Det er målt høy fuktighet i bjelkelag.
Enkel plassbygd tretrapp til loft.
Innvendige dører opplyst å være fra 1993.
Vurderingen gjelder observasjoner av skadedyr på eiendommen opplyst av eier.

VÅTROM Gå til side

Bad opplyst å være fra 1993. Det er dusjkabinett, servant i innredning og AquaGreen toalett. Eier opplyser at gulvet er skiftet ved egeninnsats i 2026. Det er ikke tilfredsstillende fuktsikre løsninger. Det foreligger ikke dokumentasjon. Rommet er vurdert til TG3 etter helhetsvurdering.

KJØKKEN Gå til side

Eldre innredning med slette malte fronter. Kjøkkenet var delvis demontert under befaring, det er derfor kun utført en begrenset inspeksjon.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator. Denne fungerte ikke ved befaring. Eier informerer at denne er utbedret i etterkant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber opplyst å være fra rundt 1993. Stoppekran er plassert i krypkjeller i tillegg til pumpe og trykktank.
Innvendige avløpsrør av plast opplyst å være fra ca. 1993. Dette gjelder kun gråvann. Stakemulighet/lufting er ikke vurdert. Forøvrig er det biotoalett på eget system.
Hytta ventileres ved spalteventiler i vinduer og veggventiler.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank i krypkjeller.
Elektrisk anlegg med automatsikringer i utvendig skap.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert.
Det er registert noe fuktsikring/knotteplast ved grunnmur. Denne fremstår noe ufagmessig montert. Eier informerer om noe arbeider ved egeninnsats i senere tid. Det foreligger ikke opplysninger om dreneringen forøvrig.
Grunnmurer er oppført i støpte sparesteinsmurer og tilbygg med blokker.
Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.
Det er brønnvann via brønn på nabotomten og avløp (gråvann) til slamavskiller og infiltrasjonsgrøft samt biotoalett. Det er ukjent for takstmann om det foreligger avtaler vedr. brønn på naboens tomt.
Det foreligger søknad og godkjenning vedr. gråvannsanlegget. Det er ikke fremlagt dokumentert alder på biotoalett/system for takstmann. Et behov for service/vedlikehold kan således melde seg.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

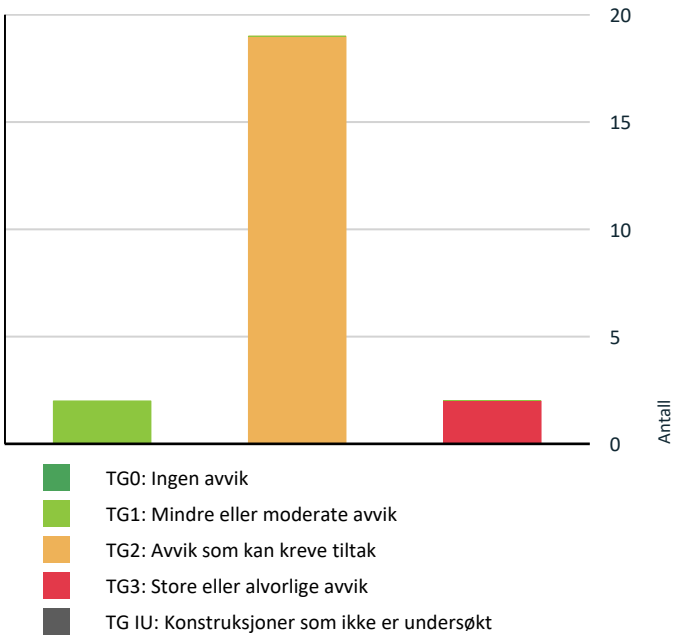
Fritidsbolig

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

Innredet loft er ikke angitt på tegning. Da dette er opprinnelig eldre hytte vil det være avvik vedrørende takhøyden. Slik det oppfattes er det ikke registrert noen vesentlige avvik på godkjente tegninger sammenlignet med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

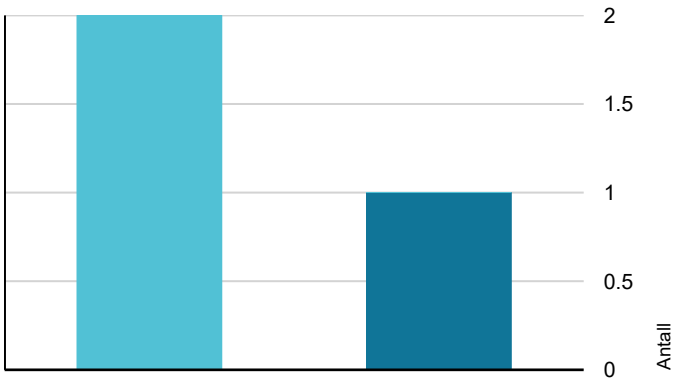
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	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 inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1904

Kommentar
Tidligere salgsoppgave

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer noe preg av det.

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygget med kjøkken og veranda	Opplysning hentet fra tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Taksteinen er ikke montert tilfredsstillende ved takfot ved at steinen ikke er ført tilstrekkelig ut over takrenne.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Avviket gir økt risiko for fuktskader til bakenforliggende konstruksjon. Anbefaler at forholdene kontrolleres jevnlig.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Pipebeslag er avflasset. Resterende beslag/renner har noe tegn til svakheter og ufagmessige løsninger.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Alder tilsier at utskiftinger må påregnes.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperretak med saltaksform. Lukket takkonstruksjon som ikke er mulig å kontrollere utover hva som er synlig i overflaten. Det er usikkert hvorvidt det er tilfredsstillende isolering og luftesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte skjevheter i konstruksjonen, noe som vurderes å være en følge av bygningens alder og normal setning over tid. Skråtaket antas å være isolert, men oppbygningen kunne ikke verifiseres. Det er lufting ved gesims. Eier har montert insektsnett noe provisorisk. Takkonstruksjonen har en utførelse som medfører økt risiko for skjulte skader, og konstruksjonen vurderes derfor som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Utbedringer og tiltak innen noe tid kan ikke utelukkes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig tømmerkonstruksjon i den eldste delen samt noe bindingsverk. Liggende trekledning opplyst å være skiftet ca. 1993. Det er ukjent om det er utført noe etterisolering. Noe ufagmessige løsninger.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

• Noe ufagmessige løsninger ved bl.a. vorteplast ført opp på kledningen. Det hindrer for ventilering samt gir risiko for fuktskader bak tettelist.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Vorteplast bør utbedres ved å montere denne på mur under kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vinduer med 2-lags glass. Opplyst å være skiftet ca. 1993.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Noe skjevheter/slitasje på vinduene. Ingen vesentlige skader eller sprukne/punktere glass observert ved hytta. Det kan således ikke utelukkes ved eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Jevnlig vedlikehold og utskiftinger på noe sikt må påregnes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører opplyst å være fra ca. 1993.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad som følge av slitasje og elde i overflater/pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig vedlikehold og utskiftinger på noe sikt må påregnes.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda over krypkjeller ca. 10 m2. Eier opplyser at det er utført noe arbeider ved egeninnsats etter en trevelt i senere tid samt utbedring ved tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet er av eldre år med derav usikker fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold/utskiftinger fremover.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tregulv utgjør etasjeskille mot underliggende krypkjeller. Støpt gulv etablert i resterende del. Utført ved egeninnsats i 2026 ifølge eier. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Radon

Beskrivelse

Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et usikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsoppgave er skorsteinen trolig oppført omkring 1993. Sotluken er plassert i stuen, og feiing utføres fra taket. Det er montert vedovn tilknyttet pipen. Ved tidligere tilsyn i 2019 ble det registrert manglende takstigetrinn og en defekt hengsling på sotluken.

Vurdering av avvik:
• Feieluken bør kontrolleres nærmere da det er opplyst om tidligere avvik ved hengsler samt noe provisorisk låsemekanisme.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelser må gjøres.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 3 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er krypkjeller med utvendig adkomst. Det er målt høy fuktighet i bjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Kostnadsestimat gjelder utarbeidelse av tiltaksplan utført av fagfolk. Evt. arbeider vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Enkel plassbygd tretrapp til loft.

Vurdering av avvik:

• Generelt for trappen er at den er smal, bratt, for høye opptrinn og det mangler rekkverk og håndløper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Enkel trapp som kun går til loftet. Det bør allikevel utføres tiltak slik at trappen er mer sikker til bruk.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører opplyst å være fra 1993.

Vurdering av avvik:

• Noe skjevhet/slitasje på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

• Noe justering/vedlikehold må påregnes.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Vurderingen gjelder observasjoner av skadedyr på eiendommen opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er observert smågnagere (mus) og maur tilknyttet hytte og uthus tidligere. Grunnet alder og type konstruksjoner må det forventes at det kan finnes inntrekksveier for gnagere. Eier opplyser at det ikke er observert mus etter utbedring av gulv i hytta.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for bekjempelse må påregnes ved behov slik at følgeskader unngås.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad opplyst å være fra 1993. Det er dusjkabinett, servant i innredning og AquaGreen toalett. Eier opplyser at gulvet er skiftet ved egeninnsats i 2026. Det er ikke tilfredsstillende fuktsikre løsninger. Det foreligger ikke dokumentasjon. Rommet er vurdert til TG3 etter helhetsvurdering.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat gjelder renovering av rommet til enkel standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre innredning med slette malte fronter. Kjøkkenet var delvis demontert under befaring, det er derfor kun utført en begrenset inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Eldre innredning med en del slitasje og skjevheter. Fremstår noe ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Ny eier må evt. vurdere behov for utskifting.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator. Denne fungerte ikke ved befaring. Eier informerer at denne er utbedret i etterkant.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber opplyst å være fra rundt 1993. Stoppekran er plassert i krypkjeller i tillegg til pumpe og trykktank.

Vurdering av avvik:

• Vannrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast opplyst å være fra ca. 1993. Dette gjelder kun gråvann. Stakemulighet/lufting er ikke vurdert. Forøvrig er det biotoalett på eget system.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon for service ved avløpsanlegget ved hytta. Det knyttes derfor noe usikkerhet til tilstand/funksjon. Eier har fremlagt søknad om utslippstillatelse datert 1995 som viser detaljer for gråvannsystemet. Det er også fremlagt faktura for ny lensepumpe fra 2016. Takstmann legger til grunn at utv. gråvannsanlegg inkl. rør er fra rundt 1995.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler at det utføres service/kontroll av fagfolk.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta ventileres ved spalteventiler i vinduer og veggventiler.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank i krypkjeller.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

⚠ 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

Elektrisk anlegg med automatsikringer i utvendig skap.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det foreligger samsvarserklæring for ny kurs til platetopp ink. komfyrvakt datert 02.07.2026.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er registert noe fuktsikring/knotteplast ved grunnmur. Denne fremstår noe ufagmessig montert. Eier informerer om noe arbeider ved egeninnsats i senere tid. Det foreligger ikke opplysninger om dreneringen forøvrig.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer er oppført i støpte sparesteinsmurer og tilbygg med blokker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjevheter, noe avskallinger og aldersrelaterte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Utbedringer og normalt vedlikehold må utføres ved behov.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er brønnvann via brønn på nabotomten og avløp (gråvann) til slamavskiller og infiltrasjonsgrøft samt biotoalett. Det er ukjent for takstmann om det foreligger avtaler vedr. brønn på naboens tomt. Det foreligger søknad og godkjenning vedr. gråvannsanlegget. Det er ikke fremlagt dokumentert alder på biotoalett/system for takstmann. Et behov for service/vedlikehold kan således melde seg.

Vurdering av avvik:
• Gråvannsanlegget er antatt etablert rundt 1995. Alder på systemet for biotoalettet er ukjent for takstmann. Det er ikke fremlagt dokumentert service.

Konsekvens/tiltak
• Anbefaler kontroll/service utført av fagfolk.

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Lagring

Byggeår
1993

Kommentar
Kilde: Tidligere salgsoppgave

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod/uthus oppført ca. 1993 med tilbygg fra ca. 1995. Bygningen er fundamentert på pilarer og oppført med trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er utført som sperretak med saltaksform og tekket med betongtakstein. Ett rom har innvendige overflater som indikerer at rommet kan være isolert. Bygningen var på befaringsdagen i stor grad benyttet til lagring, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene av enkelte bygningsdeler.

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

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

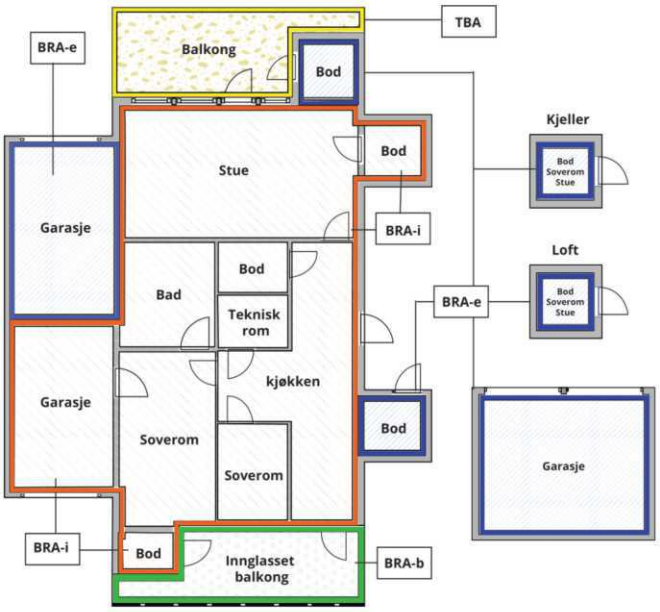
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etasje	35			35	10		35
Loft						23	23
SUM	**35**				**10**	**23**	**58**
SUM BRA	**35**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Bad, kjøkken, entré, stue		
Loft	Gang, innredet rom, innredet rom		

Kommentar

Areal på loft er ikke målbart som bruksareal grunnet skråtak ref. NS3940:2023. Arealet er angitt som ALH.
Sydvendt veranda ca. 10 m2 er angitt som TBA.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innredet loft er ikke angitt på tegning. Da dette er opprinnelig eldre hytte vil det være avvik vedrørende takhøyden. Slik det oppfattes er det ikke registrert noen vesentlige avvik på godkjente tegninger sammenlignet med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det vises til selgers egenerklæring for spesifikasjon.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod, bod 2	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	31	3		0	2109.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vikveien 100

Hjemmelshaver
Wang Shuai

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vikveien 100, mellom Kopstadkrysset/Nykirke og Horten. Beliggenheten gir enkel adkomst fra E18 samt fra Østfold via fergeforbindelsen mellom Moss og Horten. Eiendommen ligger nord for Borrevannet, med tilgang til rekreasjons- og turområder i nærområdet. Det er også kort avstand til sjøen og Løvøya, som byr på bade- og friluftsmuligheter.

Adkomstvei

Fra Horten kjører man Falkenstensveien nordover mot Nykirke. Så til venstre inn på Vikveien etter Horten Montessoriskole. Eiendommen ligger på venstre hånd.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat septiktank.

Regulering

Reguleringsforhold er ikke vurdert.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommens tinglyste forhold fremgår av grunnboken hos Kartverket. Det kan være tinglyst servitutter og rettigheter som heftelser på eiendommen, herunder bestemmelser om veirett, ledningsnett, byggegrenser eller andre rådighetsbegrensninger.

Det forutsettes at kjøper setter seg inn i eiendommens grunnboksutskrift for en fullstendig oversikt over eventuelle heftelser og rettigheter. Det er ikke foretatt en detaljert gjennomgang av tinglyste dokumenter i denne sammenheng, med mindre annet er særskilt angitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	14.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260151
Addresse	Vikveien 100		
Postnr.	3180	Sted	NYKIRKE
Selgers navn	Shuai Wang		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

6944161

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

4 år

Når kjøpte du eiendommen?

2022

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var råttent tregulv og bunnplater av tre. De ble alle kuttet ut og byttet ut i 2026.

Initialer selger:
S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 ufaglært:

Råtnet tregulv ble fjernet, og råtne trebunnplater ble kuttet ut og satt på plass igjen. Gulvet ble isolert med 5 cm tykk jackofoam, og det ble støpt betong. Membran ble brukt med avsluttende betongutjevning. Jobben ble gjort i 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jeg har en utdannelse som sivilingeniør og har gjort jobben.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jacofoam 5 cm ble brukt over det første grusgulvet, betong ble støpt. Fugene mellom gulv og trevegger ble påført med våtromsskjøtebånd. Sluket ble dekket med slokkemansjett. Deretter ble det påført membran. Gulvet ble avrettet med flytebetong etteretterpå

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

nye rør ble lagt på badet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vennen min som jobber som rørlegger gjorde jobben.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Drikkevannskvalitetskontroll ble utført av den forrige eieren i 2022.Horten kommune har gjennomført befaring av avløpsanlegget, datert 01.11.23 og 06.11.2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja. Horten kommune Konklusjon var: Klagen tas til følge, og vedtak om tilbakekalling av utslippstillatelse etter forurensningsloven § 18 tredje ledd oppheves.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Drikkevannet kommer fra en brønn som ligger på naboens eiendom. Eiendommen etablerte et tørrtoalett og et gråvannsinfiltrasjonssystem. Den inkluderer en septiktank og en pumpekum sør for hytta og en infiltrasjonsfordelingskum nord for hytta.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

I oktober 2025 falt et tre ned og grenene traff taksteinene. Noen takstein ble brukket og omtrent 1 m lang takrenne ble bøyd. Nye takstein ble lagt på plass rett etter ulykken. I 2026 ble den bøyde takrenna flyttet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har en utdannelse som sivilingeniør og har gjort jobben.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var noe lekkasje på terrassene på grunn av aldring av asfaltlim. Nytt asfaltlim ble påført senere for å tette lekkasjen.

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

Beskrivelse:

Det var en lekkasje på terrassene på grunn av aldring av asfaltlimet i den forrige eierens tid. Nytt asfaltlim ble påført senere. Da et tre falt ned og traff taket i 2025, strømmet noe vann inn i krypromen men dreneres gjennom krypromdreneringen.

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?

Det gamle tregulvet ble fjernet, gulvet ble fylt med pukk og isolert med jackofoam og støpt betong i 2023.En av mine venner som bygningsingeniør hjalp til med å støpe og avrette betonggulvet.

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

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

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

En ny kokeplate ble installert med en ny kabel, en ny sikring på 25 mA og en varslingssensor for kokeplaten installert.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Provolt AS har har utført jobben i June 2026. Han vil registrere og oppdatere informasjonen.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var råttent i stue-, inngangs- og baderomsgulvet. De tok alt ut og erstattet med betong

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble funnet spor av mus før gulvrenoveringen, men etterpå ble det ikke observert spor av mus. Maurbekjempende kjemikalier ble kjøpt og brukt rundt i hytta for å forhindre maur.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

En kabel på taket var ødelagt under fjorårets storm. Det ble rapportert til LEDE, men det ble ikke fikset. Dette kom fra en stolpe, sør for hytta, men den ødelagte ledningen påvirket ikke strømmen i hytta.

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.

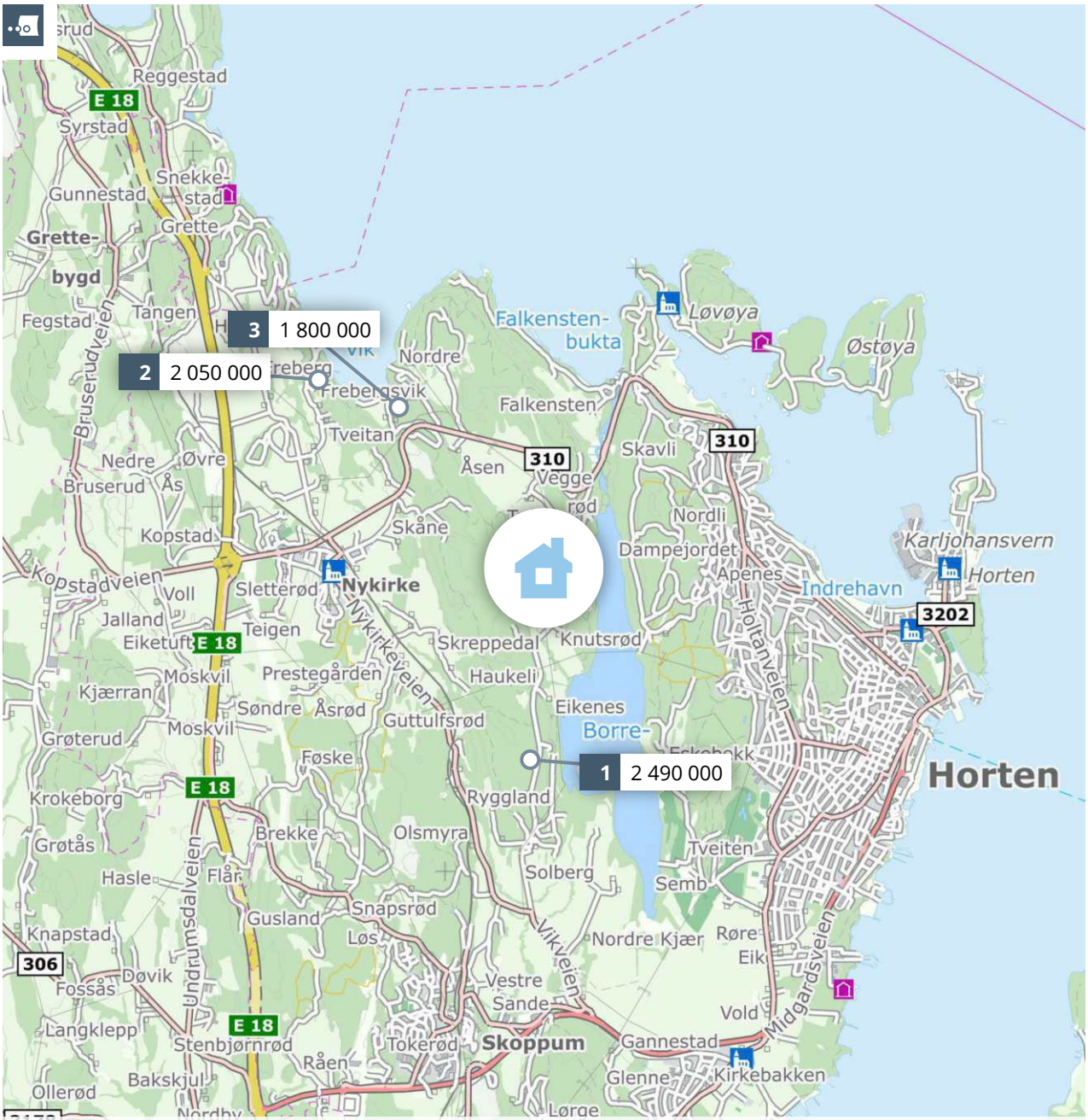
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.07.2026

Signert av *Shuai Wang*

Initialer selger:
S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

VIKVEIEN 100

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 13.08.2026

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: Sigurd Sørdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vikveien 100, 3180 NYKIRKE

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1904

GNR 31 BNR 3 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Vegge

Verdivurdert til

1 750 000

-	1 750 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	35 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1904

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vikveien 299				02.05.2024	2 490 000	**2 490 000**	0	2 490 000	**69 167**
	36 m²	1903	9 297 m²	1 sov						
2	Tveitan Gårdsvei 39				23.05.2022	1 890 000	**2 050 000**	0	2 050 000	**38 679**
	53 m²	1967	978 m²	2 sov						
3	Frebergsvik 9				13.06.2025	1 950 000	**1 800 000**	0	1 800 000	**32 727**
	55 m²	1941	503 m²	2 sov						

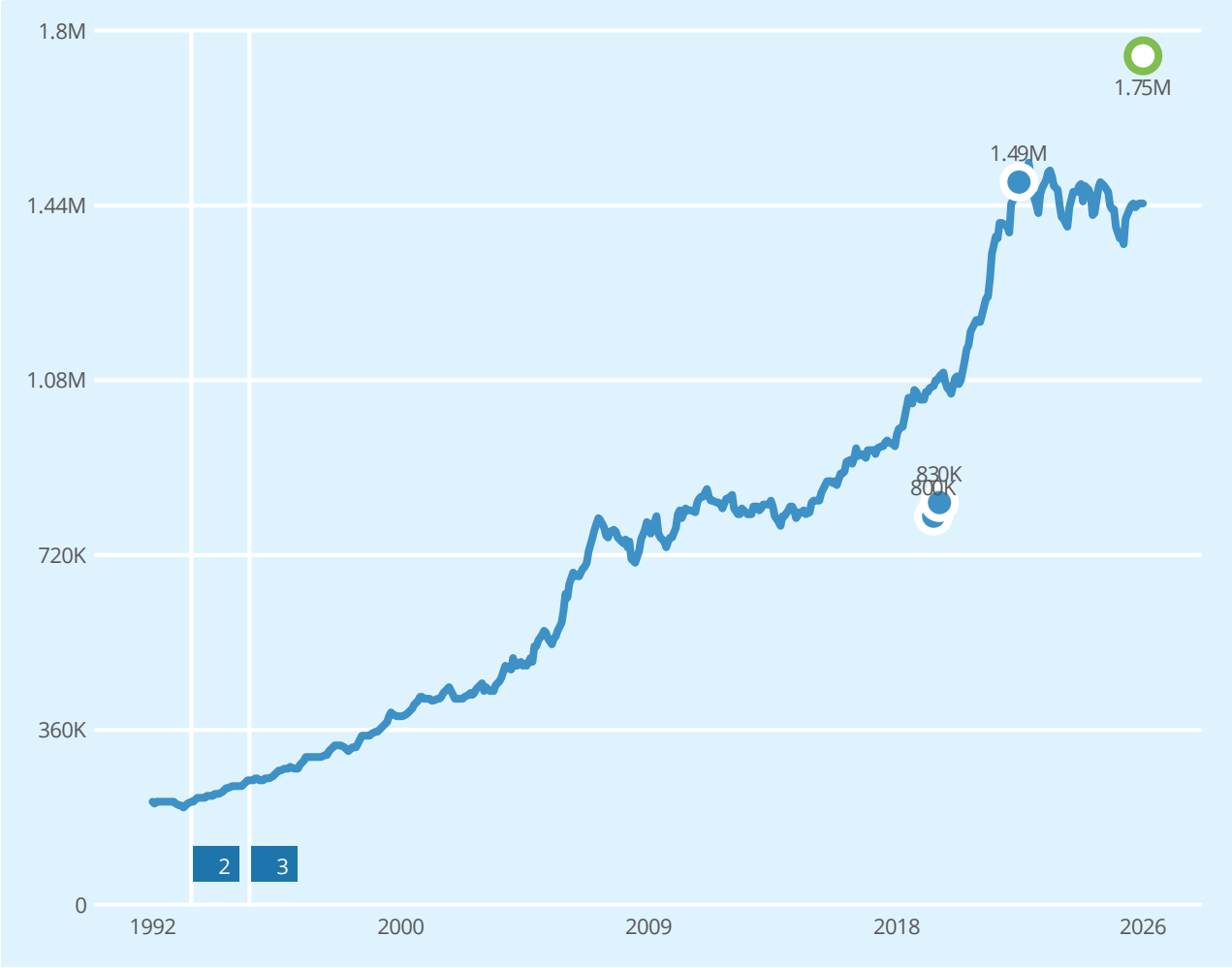
En sjarmerende og innholdsrik fritidsbolig med naturskjønn beliggenhet mellom Kopstadkrysset/Nykirke og Horten. Eiendommen har kort vei til E18 og fergeforbindelsen mellom Moss og Horten, noe som gjør den lett tilgjengelig for både helgeturer og lengre opphold. Hytta ligger like nord for Borrevannet, et populært friluftsområde med flotte turstier og naturopplevelser året rundt. Det er også kort vei til sjøen og idylliske Løvøya med badeplasser, kyststi og gode muligheter for friluftsliv.
Fritidsboligen har en funksjonell planløsning med lyse oppholdsrom og en lun atmosfære. Den romslige stuen med peis er et naturlig samlingspunkt, mens kjøkkenet har gode arbeidsflater og plass til hyggelige måltider. Fra oppholdsrommene er det enkel adkomst til uteområdene, hvor du kan nyte gode solforhold, rolige omgivelser og naturen rett utenfor døren.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.04.2022	26.04.2022	09.05.2022	1 190 000	1 490 000	0	1 490 000	4
10.07.2019		10.07.2019	-	830 000	-	830 000	
15.04.2019	29.04.2019	20.05.2019	890 000	800 000	0	800 000	
28.10.1992		28.10.1992	-	97 000	-	97 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i HORTEN kommune nå

6
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Fritidsboliger solgt i HORTEN kommune siste 12 mnd

5
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
249
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

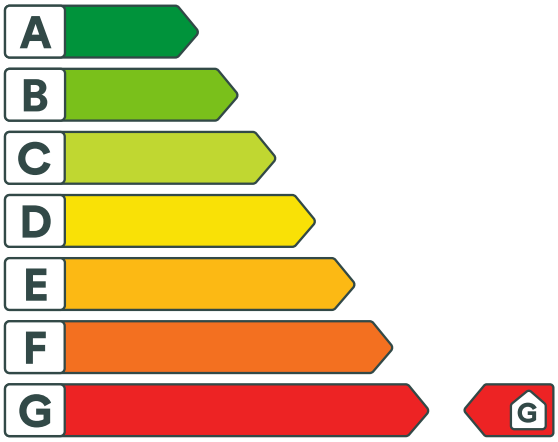
m²-priser ikke relevant

enova

Energiattest



Adresse **Vikveien 100, 3180 NYKIRKE**	
Dato for energimerking **01.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318615**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161686182**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **3**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1904**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **640,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **611,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 400 kWh**

Vikveien 100, 3180 NYKIRKE

Detaljering

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

Vikveien 100, 3180 NYKIRKE

Tiltak

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: 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 3: 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 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 luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 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: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brann-vern / BF 87 Del 3	branncelleinndeling	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	arealgrenser/brannvegger	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	romningsveier	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	brannalarm/røykvarsler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	slukningsredskap	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

17. BF 87 Kap. 41		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	rom	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
* 23:2, 41 og 43:2	tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 42	grunn og fundamenter	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
* 43	bygningsdeler	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
* 44	trapp og rampe	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 45	heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 46	sanitæranlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 47	ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 48	elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 49	røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 51	bæreevne og sikkerhet	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
* 52	lydforhold	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 53	varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 54	tilluftsrom	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14.1

Bur. 16/68/90-01 R 9501854

2 9502252

☒ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel: BØRRE TEKNISKE ETAT 12 JUN 1995 Ark.nr. L42 (3/3)

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer): Borre

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/byggested
Gnr. 31 | Bnr. 3 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: „Skovly" Vikveien 3180 Nykirke

Arbeidets art
☐ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet — beskriv
☒ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling

Byggets art
☐ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet — beskriv: Forlengelse av uthus; vedbod.
☐ Garasje ☒ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) / AML
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskr. ☐ Vedlekter ☐ Plan ☐ Forskrifter til AML
Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14
☒ Gjenpart av nabovarsel
☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
☒ Fasadetegninger ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324
☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasader
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Uttalelse fra AMU/verneombud
Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedlekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: Eldor Bråthen	Navn: Eldor Bråthen
Adresse:	Adresse:
Postnr. 3528 Poststed HEDALEN Tlf. 61.34.96.56	Postnr. 3528 Poststed Hedalen
☒ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf. 61349656(p). 61342545(a)
Dato 9.6.95 Underskrift Eldor Bråthen	Dato 9.6.95 Underskrift Eldor Bråthen

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-92

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område — [ ] Ja [ ] Nei — Tillatt grad av utnytting:

2. Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal:

3. Avstander (pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven)

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Avstanden er målsatt på situasjonsplan: [ ] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [ ] Nei

4. Atkomst (Vegloven, pbl §§ 66, 67)

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

				Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?
[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja [X] Nei
[ ] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[ ] Ja	[ ] Nei	

5. Byggegrunn

[ ] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ____ [ ] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare?

- beskriv:

6. Fundament

[ ] Grunnmur [ ] Peler [X] Annet ____ [ ] Bankett/såle

- beskriv: Leca blokker

7. Vannforsyning (pbl §§ 65, 67)

Tilknyttet:
[ ] - offentlig vannverk [ ] - privat vannverk [ ] - annen privat vannforsyning, innlagt vann
[ ] - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

- beskriv: Ikke aktuelt.

8. Avløp (pbl §§ 66, 67)

[ ] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering (BF 87 kap. 42)

[ ] Selvdrenering [ ] Kultgrott [ ] Rør

Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

11. Miljø (pbl § 68)

Trafikkstyproblemer? [ ] Ja [ ] Nei

Flystøyproblemer? [ ] Ja [ ] Nei

Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp (pbl § 106a, BF 87 kap. 18)

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [X] Nei

Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen (pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39)

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	9 m2	m2

14. Byggematerialer

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) – vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i bærekonstruksjon – horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	[X] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet	[X] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [9] Annet	[X] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet	[0] Ved [1] Oljefyr anlegg [2] Oljefyr ildsted [3] El [4] Oljefyr anl./el. [5] Oljefyr anl./ved [6] Oljefyr ildst./el. [7] Oljefyr ildst./ved [8] El./ved [9] Annet

Oppvarming

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er opptylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn / Gulv over kryperom
BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:

Kjeller-yttervegger
BF 87 kap. 43:1, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:

Yttervegger
BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:

Vinduer
BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53
Materialer, konstruksjon:

Innvendige vegger
BF 87 kap. 30:511, 52
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
(lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)

Etasjeskille
BF 87 kap. 30:41, 52
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
(lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)

Tak
BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims:

Tekkets, loftets ventilasjon m.v.: Takstein; samme type som nåværende bygg.

Taktekking:
[X] Takstein [ ] Takpapp [ ] Naturskifer [ ] Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

BORRE KOMMUNE

A

Eldor Bråthen

3528 HEDALEN

L42
95 020193
95 02252

Deres ref.: Vår ref.: TM

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0198 /95 .

VIKVEIEN, 31/3 "SKOVLY" - FORLENGELSE AV UTHUS/VEDBOD PÅ FRITIDSEIENDOM

9m2

Søknaden om byggetillatelse godkjennes - med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 93 - på vanlige vilkår

Bygningsrådet v/saksbehandler varsles ved oppstart av byggearbeidet.

Regning på anmeldelsesgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 30.06.95

Terje Monsen
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente dokumenter

KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 HORTEN

Telefon 330 44111
Telefax 330 49082

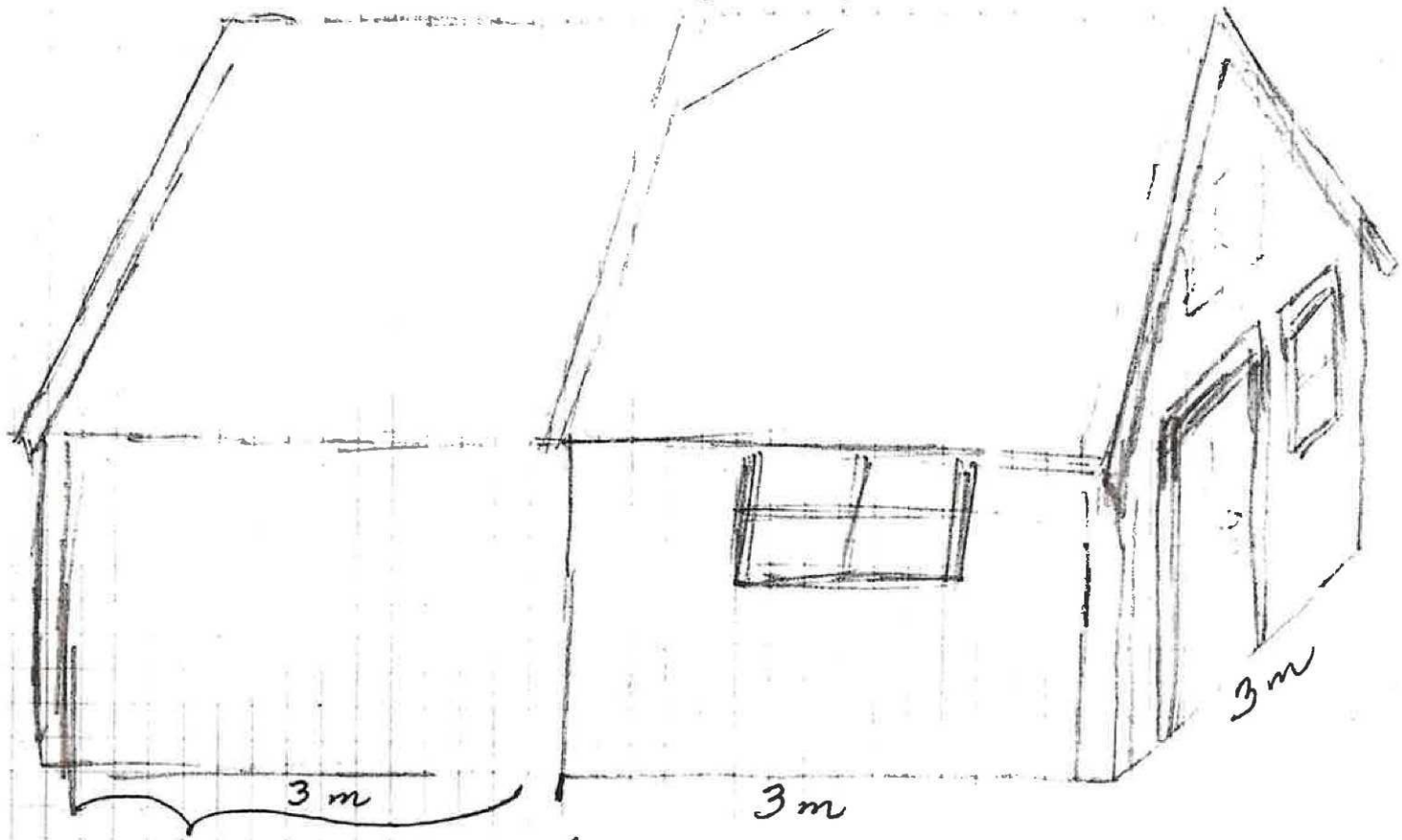
Tilbygg uthus. Skovly 31.3 Vikveien, Ny kirke

Eldor Bråthen

3528 Hedalen

BORRE TEKNISKE ETAT
12 JUN 1995
Ark.nr.

Tak og vegger i samme materiale og utførelse som nåværende bygg



SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De ... nste avsnitt er:

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 1 angir nærmere detaljer for søknadens/meldin... innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.
Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket/anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:

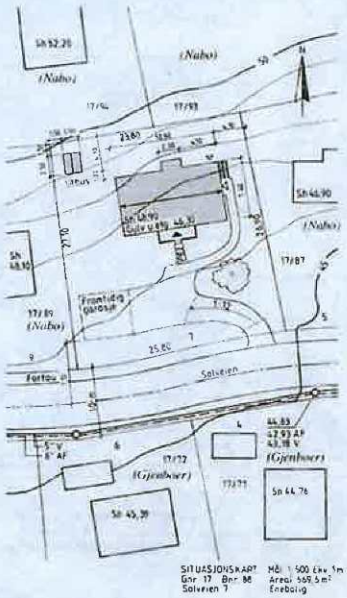
- grunnriss av bygningen påført ytre novedmål
- ev. terasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene skal angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøyde angitt på kartet.
- avstand fra bygningen/anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje.
- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, fritliggende støttemurer o.l.

Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispensasjonssøknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.



Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje.

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Enebolligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet / bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.

21/86/1116-2

73

☒ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M** *)*

BODØ KOMMUNE TEKNISK ETAT
Saksnr. R-93 000555
19.03.93
L42 (31/3)

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.
7.93.01042		

Til bygningsrådet i: Bodø

Godkjent 19	Igangsatt 19	Tatt i bruk

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Byggningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BR87 kap.14.1

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/ byggested	Gnr. 31	Bnr. 3+9	Festenr.	Seksjonsnr. Hyttan 543	
	Adresse: Skovly, Vikveien 3180 Nykirke				
M Arbeidets art	☐ Nybygg	☒ Påbygg/ tilbygg	☐ Endring	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling
	☐ Annet - beskriv				
M Byggets art	☐ Bolig	☐ Garasje	☐ Uthus	☒ Fritids-bolig	☐ Drifts-bygning
	☐ Annet - beskriv				

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	☐ Plan- og bygningslov ☐ Bygge-forskrift	☐ Vedtekter ☐ Plan
	Dispensasjonen gjelder:		

Vedlegg

M

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

☒ Gjenpart av nabovarsel ☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn

☒ Fasade-tegninger ☐ Etasjeplan ☐ Snitt ☐ Konstruksjons-tegninger ☐ Statiske beregninger

☐ Rapp. om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter

Andre vedlegg:

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Melding sendt	
Dato	
Dato	
Dato	
Påbygg / tilbygg	
Bygningstype	
Næringsgruppe	
Type byggherre	

Koordinater	
Kartplate	
Koordinatsystem	
X-koordinat	
Y-koordinat	
Z-koordinat	

Byggesaksreferanse mm.		
Kode	Nr. (7 pos.)	
Kode	Nr. (7 pos.)	
Kode	Nr. (7 pos.)	

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	M Søker / melder
Navn: Eldor Bråthen	Navn: Hedalen Byggservice v/ Haugum
Adresse:	Adresse: Hedalen
Postnr. 3528 Poststed Hedalen Tlf 063 49656	Postnr. 3528 Poststed Hedalen
☒ Enkeltperson ☐ Selskap / lag ☐ Offentlig virksomhet	Tlf. 063/44190
Dato 6/3-93 Sign. Eldor Bråthen	Dato 6/3-93 Sign. Svein Haugum

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område	☐ Ja ☐ Nei	Tillatt utnyttelsesgrad	
M Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei	Tomteareal	
M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte / Annen bygning
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan	☐ Ja	☐ Nei
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta	☐ Ja	☐ Nei
Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel		
	☐ Riksveg/fylkesveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei
	☐ Kommunal veg — Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei
	☒ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	☐ Ja	☐ Nei
	M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold	☐ Ja	☒ Nei
M Bygge-grunn	☐ Fjell ☐ Grus ☐ Sand ☐ Leire ☐ Annet	-beskriv	
M Fundament	☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet	-beskriv	
M Vann-forsyning pbl §§ 65,67	Tilknyttet: ☐ -offentlig vannverk ☐ -privat vannverk ☐ -annen privat vannforsyning innlagt vann		
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	-beskriv	
M Avløp pbl §§ 66,67	☐ Off. avløps-anlegg ☐ Privat avl.-anl.	Skal det installl vannklosett	☐ Ja ☐ Nei
		Foreligger utslippstillatelse	☐ Ja ☐ Nei
M Drenering BF 87 kap. 42	☐ Selv-drenering ☒ Kultgrøft ☐ Rør		
	Drensvann føres til:	☐ Avløpssystem	☒ Terreng
M Overvann	Takvann/overvann føres til:	☐ Avløpssystem	☒ Terreng
Heis pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis ☐ Ja ☐ Nei	Dersom ja, kreves egen søknad	

M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (boliger)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	m²	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	m²	m²

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)
1 Tre · 2 Lett-betong · 3 Betong · 4 Metall · 5 Tegl · 9 Annet

-horisontale konstr. (maks 3 kryss)
1 Tre · 2 Lett-betong · 3 Betong · 4 Metall · 9 Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)
1 Tre · 2 Lett-betong · 3 Betong · 4 Metall · 5 Tegl · 9 Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)
0 Ved · 1 Oljefyr-anlegg · 2 Oljefyr ildsted · 3 El. · 4 Oljefyr-anl./el. · 5 Oljefyr-anl./ved · 6 Oljefyr ildst./el. · 7 Oljefyr ildst./ved · 8 El./ved · 9 Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. boliger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Ant. rom	Kjøk.-kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/områ. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. under-nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer ☐ Ja ☐ Nei

Brann-vern

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse
☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4
-beskriv
☐ Ikke krav

BF 87 Del 3

Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- arealgrenser/ brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannventilasjon/ sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

BF 87

Kap.	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		dokumentert i vedlegg/tegning nr.
41	- rom	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
23.2, 41 og 43.2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
42	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
43	- bygningsdeler	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
44	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
45	- heis,rulletrapp,rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
52	- lydforhold	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
54	- tilluftstrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes meloder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre meloder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

BORRE KOMMUNE

A

Eldor Bråthen v/Hedalen Byggeservice v/Haugum
Hedalen
3528 HEDALEN

L42
93 010423
93 01042

Deres ref.: Vår ref.:

TUM

DELEGASJONSSAK
SAKSNR. 0125 /93

VIKVEIEN "SKOGLY", 31/3,9 - TILBYGG FRITIDSBOLIG OG NYTT UTHUS

VEDTAK:

Søknaden om byggetillatelse godkjennes - med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 93 - på vanlige vilkår (jfr. vedlegg).

Det er ikke gitt utslippstillatles på eiendommen. Det er derfor ikke tillatt å legge inn vann og/eller utslipp.

Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må være fremsatt innen 3 uker fra mottattdato, jfr. plan- og bygningslovens § 15.

TEKNISK ETAT, 05.05.93.

Med vennlig hilsen

Tore Siljan
Byarkitekt

Turid Magnor
Avdelingsingeniør

Anmeldelsesgebyr blir ettersendt.
Vedlegg: Godkjente dokumenter.

KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 HORTEN

Telefon (033) 44111
Telefax (033) 49082

Vedlegg til søknad
Eidsvoll Verk.

2 APR 1993

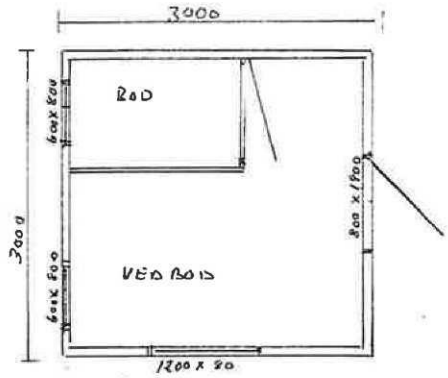
Sør.

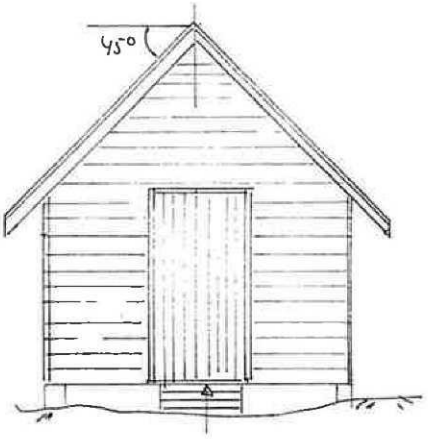


Nord

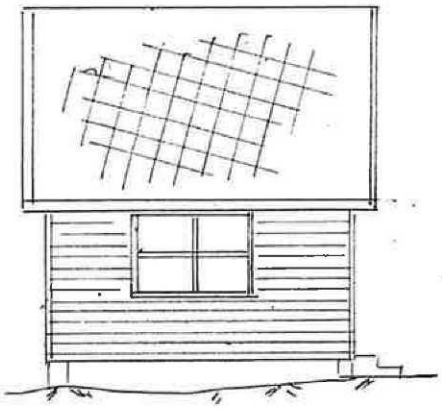
Uthus som nå er falt ned. Stå på vår eiendom.

Utedom som ikke er kommet med på bildet. Bod plasseres her borte.

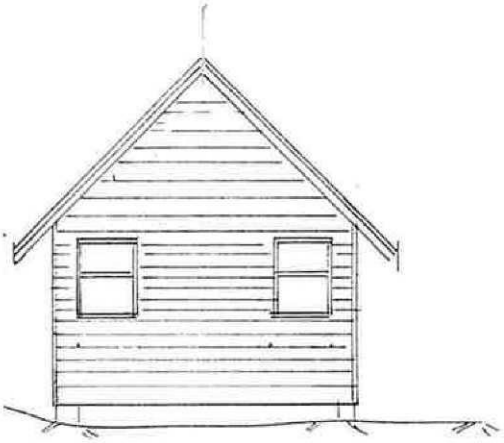




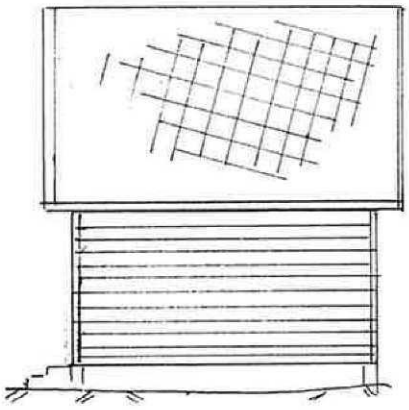
FASADE - ØST



FASADE - SØR



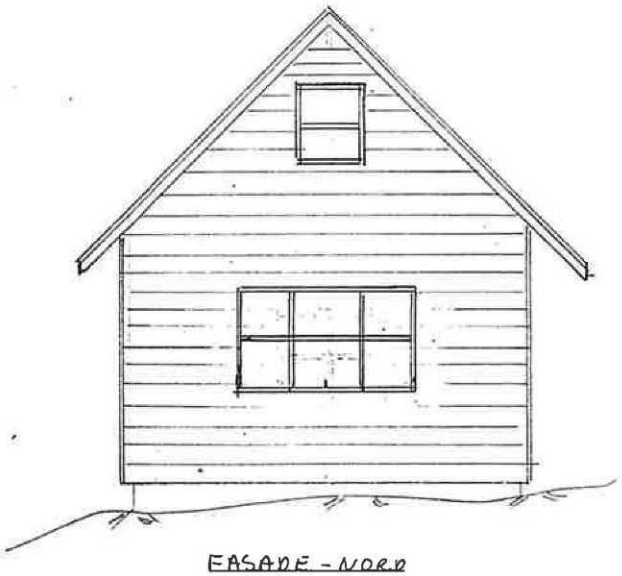
FASADE - VEST



FASADE - NORD

KOMMUNALTEKNISK ETAT
1 APR 1995

BRÅTEN	GNR 31 BNR 3
UTHUS / BOD	1:50
	SH.

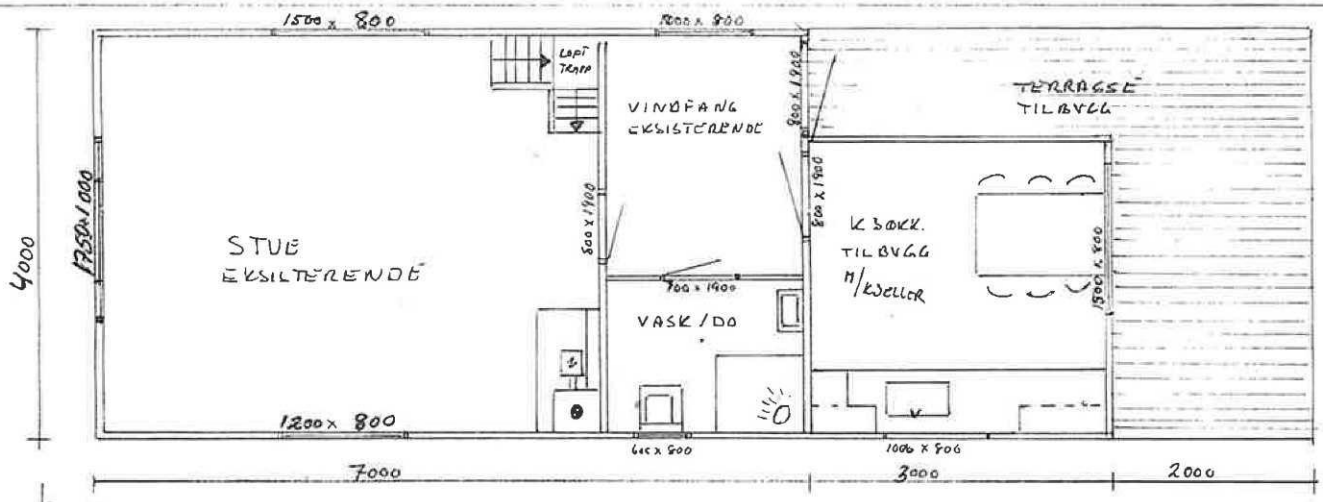


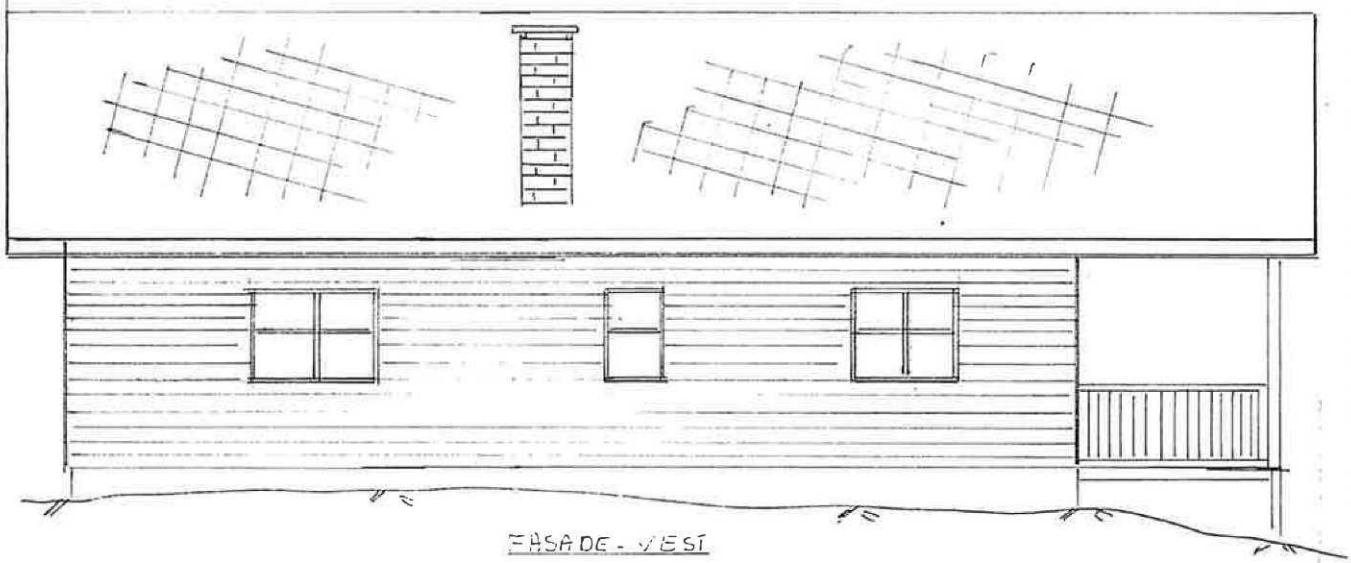
FASADE - NORD



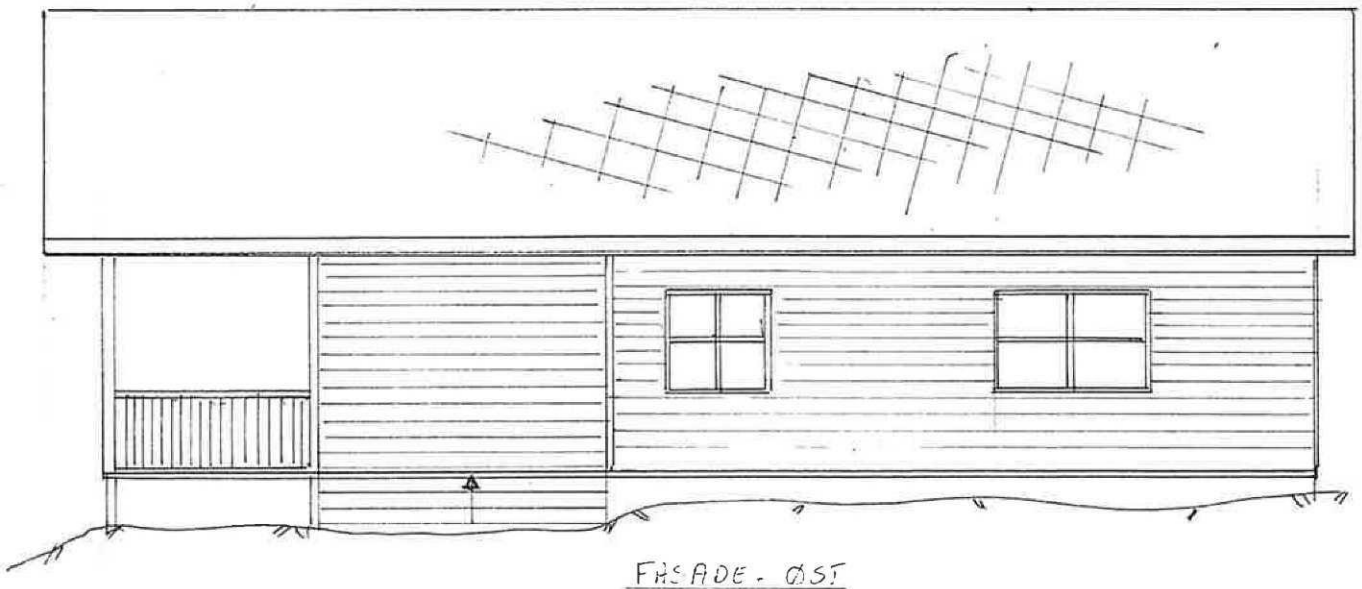
FASADE - SØR

MARIA BRÅTEN ELDOR BRÅTEN	GNR 31 BNR 3
TILBYGG + RESTAURERING FASADER	1:50
3528 HØNEFOSS	SAA





FASADE - VEST



FASADE - ØST

MARIA BRÅTEN ELDOR BRÅTEN	GNR. 31 BNR 3
TILBYGG + RESTAURERING AV HYTTE FASEDER + GRUNNRISS	1:50
3528 HEDALEN	Sff.

Ordre: **94622**

Eiendom: **3901-31/3/0**
Vikveien 100
3180 Nykirke

K39010008 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

HORTEN_KOMMUNE, 29.06.2026 07:14:

Kan ikke leveres av leverandør

Finnes ikke i vårt arkiv.

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

Dato: 30.06.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	31	Bruksnr.	3	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Vikveien 100						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann		X		
Avløp		X		
Septiktank			X	
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.06.2026
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	549,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	127,-

Tilleggsopplysninger:

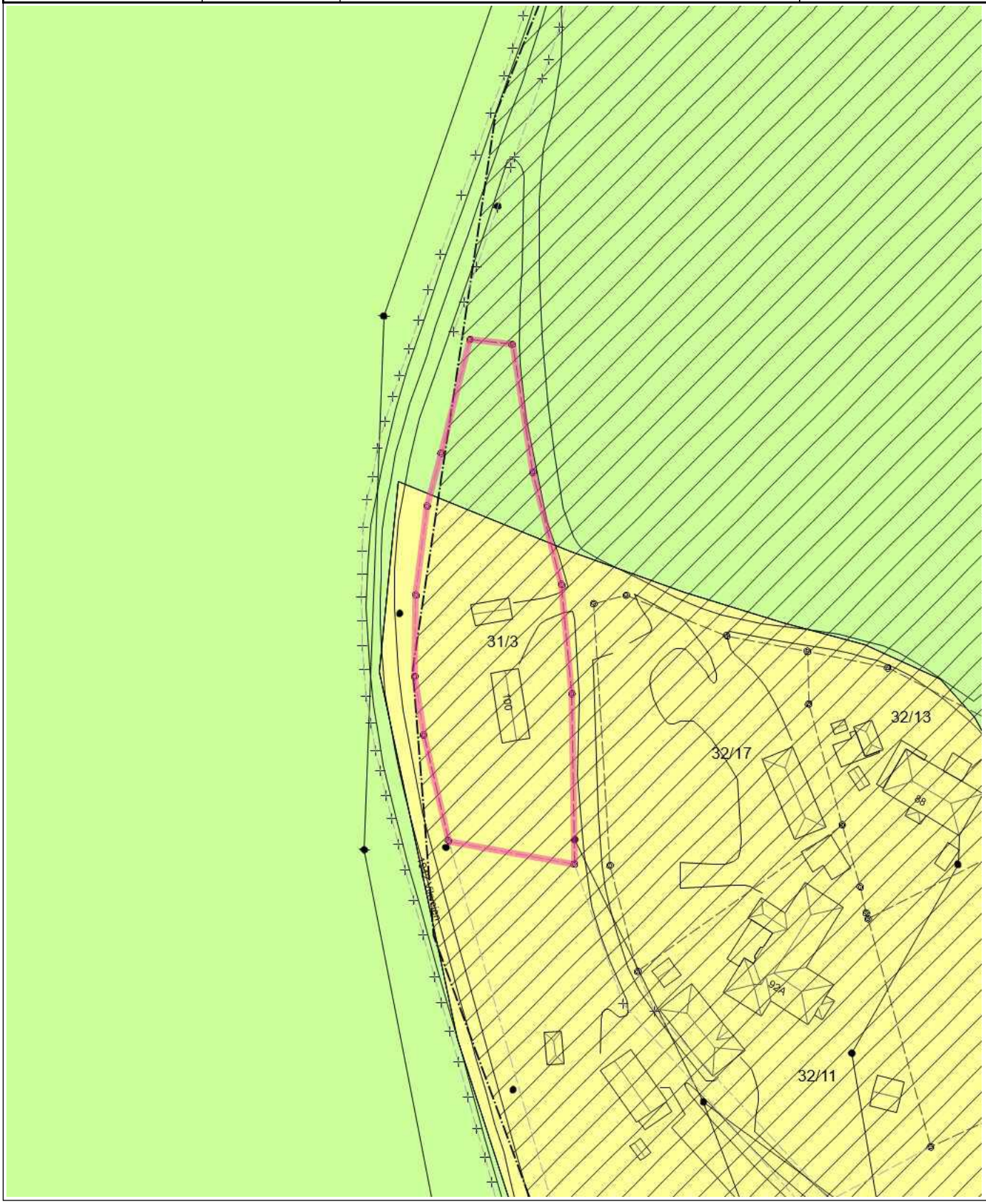
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vikveien 100 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


Mast


Masteomriss


Trase


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for angitt hensynsoner


Hensyn landskap


Boligbebyggelse - Nåværende


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


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende


Kanal og grøft

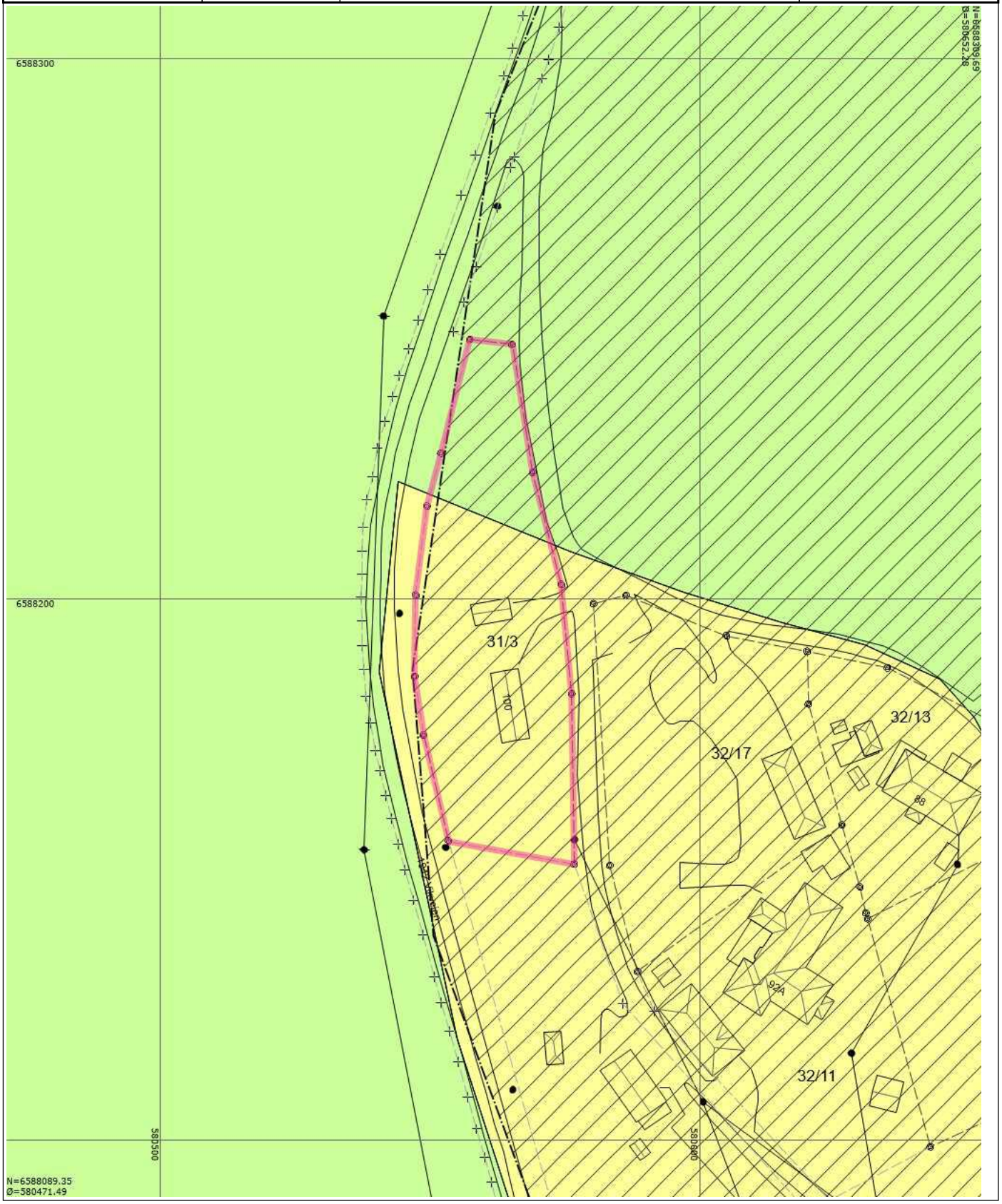

Høydekurve

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vikveien 100 3180 NYKIRKE			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


Mast


Masteomriss


Trase


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for angitt hensynsoner


Hensyn landskap


Boligbebyggelse - Nåværende


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


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende

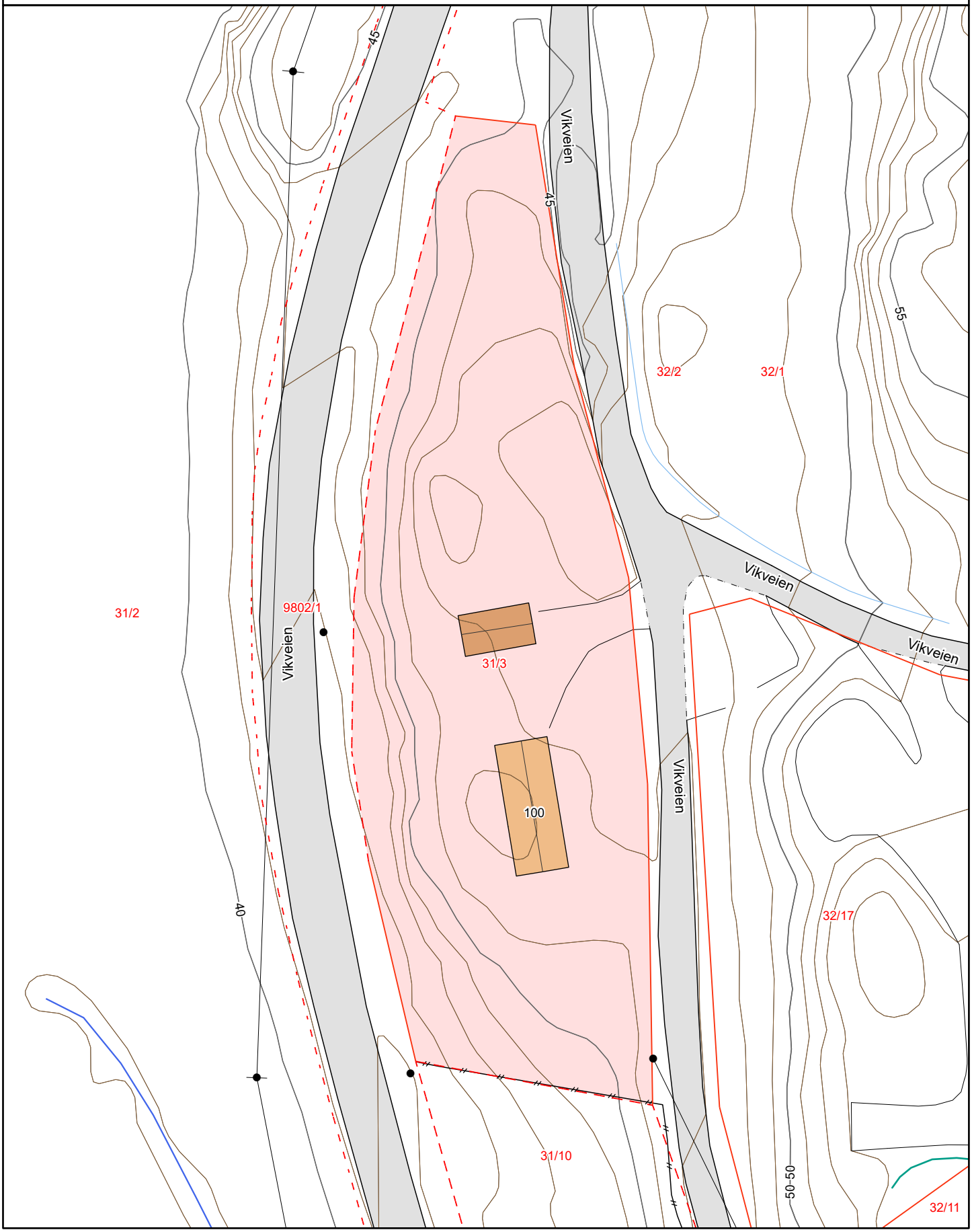

Kanal og grøft


Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Vikveien 100, 3180 Nykirke**
Gnr/Bnr: **3901/31/3/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2110 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.06.2026



Matrikkelkart

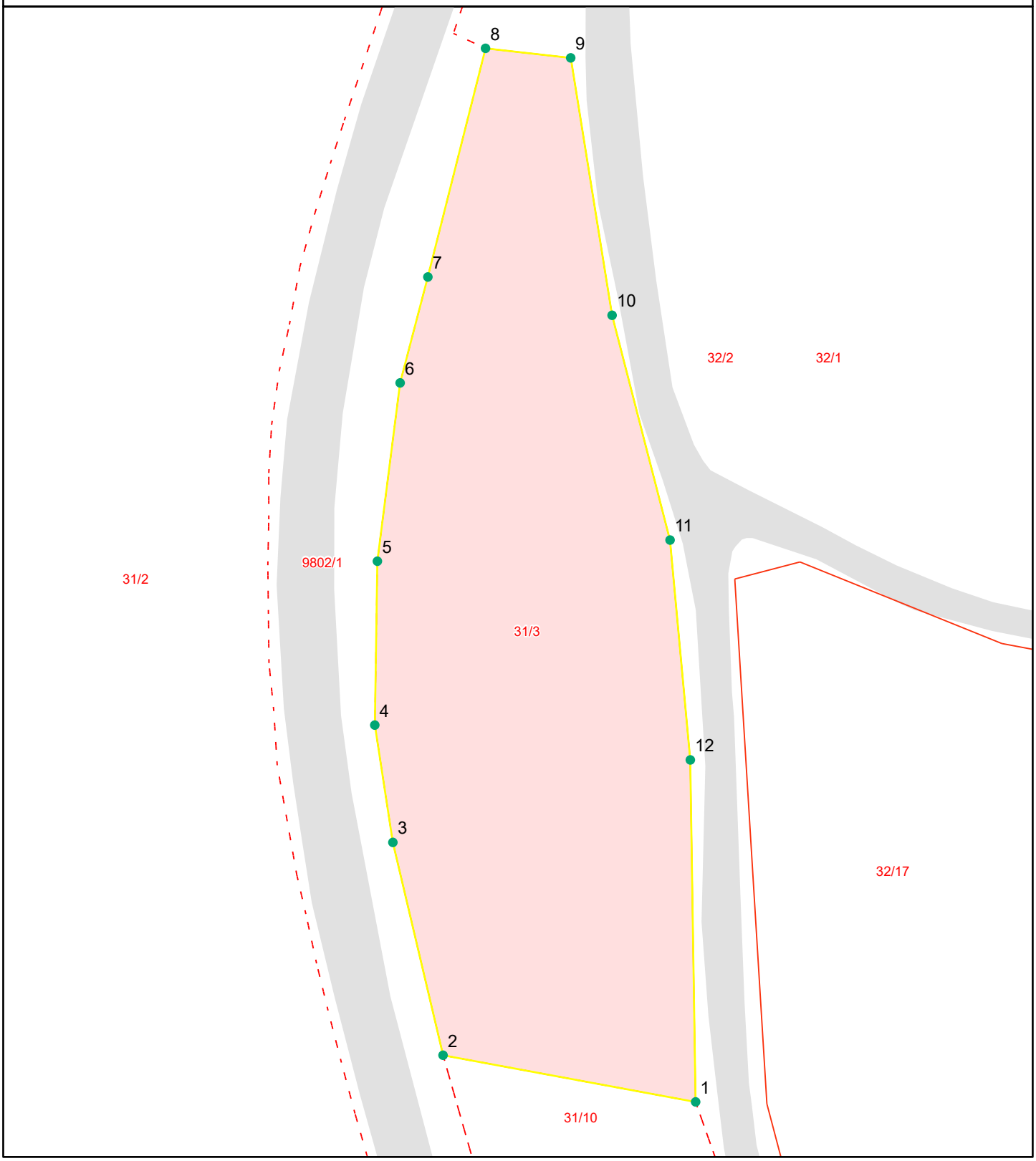
Adresse: **Vikveien 100, 3180 Nykirke**
Gnr/bnr: **3901/31/3/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2110 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.06.2026

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: 2110 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

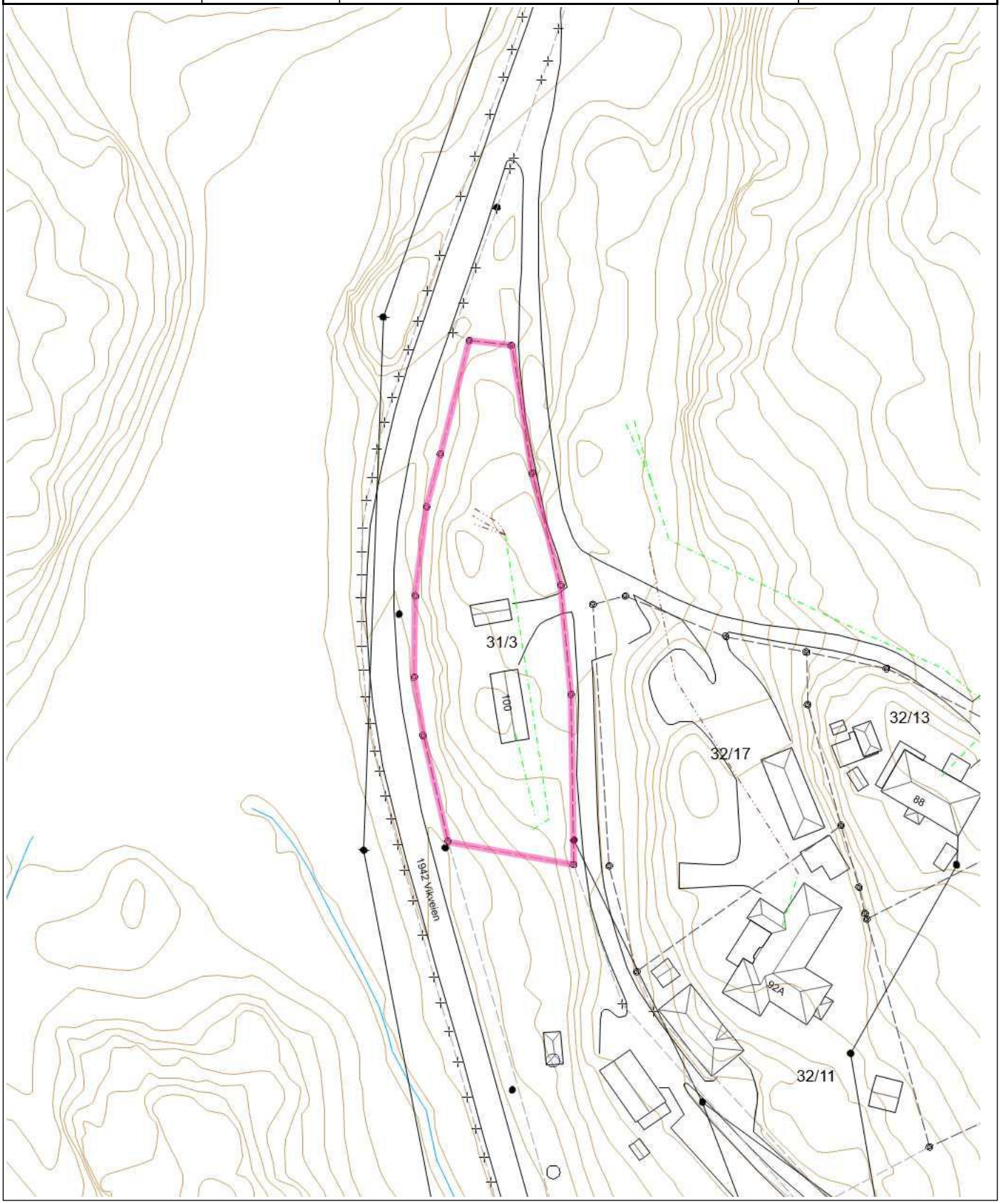
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588150.98	580576.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	23.72	0
2	6588155.28	580553.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	20.16	0
3	6588174.89	580548.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	10.95	0
4	6588185.7	580547.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	20	15.11	0
5	6588200.8	580547.32	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	20	16.58	0
6	6588217.23	580549.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	20	10.1	0
7	6588226.99	580551.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	20	21.75	0
8	6588248.06	580557.3	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	7.92	0
9	6588247.18	580565.16	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	24.04	0
10	6588223.46	580568.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	21.41	0
11	6588202.75	580574.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	20.36	0
12	6588182.49	580576.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	31.54	0

Horten kommune

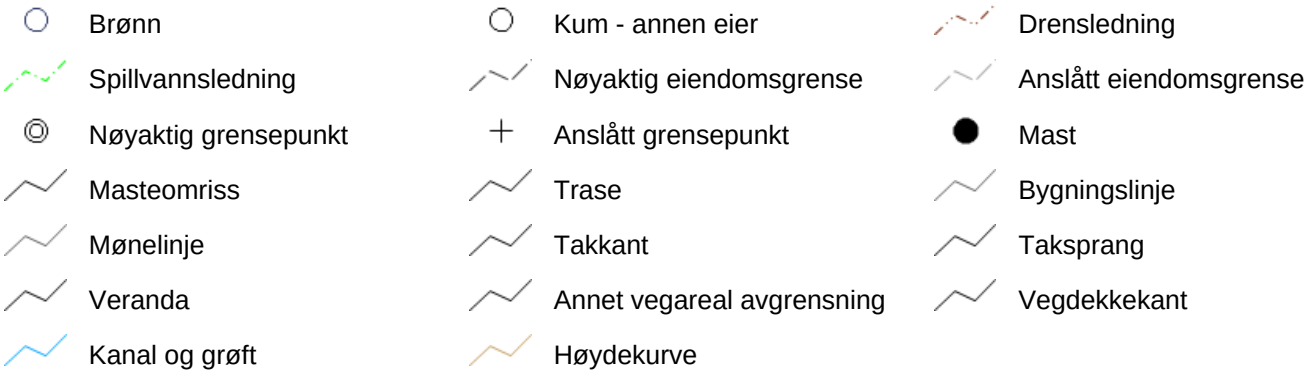
Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vikveien 100 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Feie og tilsynsopplysninger:

3901-31/3/0 Adresse Vikveien 100 3180 Nykirke

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 12.06.2019. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	12.06.2019	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Kristina Viftrup Andersen
Direkte tlf:
Vår ref.: 19/365
Deres ref.:

Vår dato: 17.06.2019

Kjetil Ragnar Haugen
kjærlighetsstien 25
3112 TØNSBERG

VIKVEIEN 100 - 0031/0003 - HORTEN KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 12.06.19 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Kim Karsten Haugen Standahl.
For VIB: Kristina V. Andersen.

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

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

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

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

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

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

Graderingskriterier av avvik.

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

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 1
Avvik 1
Beskrivelse av avviket
1.etg.
Sotluken er defekt. (defekt hengsle)

Avvik 2
Beskrivelse av avviket
Tak.
Det mangler godkjent takstige for sikker atkomst til feiing og tilsyn av skorstein. Dersom høyden på skorstein er mer enn 1,2 meter over tak der hvor feieren står for å utføre feiing og tilsyn, må det også monteres plattform.

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

Forhold:

- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker

alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

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

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feiersvenn
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mona Larsen
Feiermester

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.06.2026 15:19

Eiendom 3901-31/3 Skovly

Bruksnavn	Skovly				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	29.06.1912	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	2109,6 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	31	Beregnet areal	2109,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	3	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Vikveien 100	3180 Nykirke	Vegge	Horten	Horten

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.06.1912	Skylddeling	3901-31/1	Avgiver	0
		3901-31/3	Mottaker	0
04.10.1993	Sammenslåing	0701-31/9	Avgiver	0
		3901-31/3	Mottaker	0
		3901-31/3	Mottaker	459
		0701-31/11	Avgiver	-459
07.10.1993	Kartforretning	3901-31/3	Mottaker	2109,6
01.01.2020	Omnummerering	3901-31/3	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-31/3	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	161686182			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	33/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	33/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel, Biobrensel
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	37/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	33	2	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	33/0	33/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	161686190	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.05.1993	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	17.01.2008	Areal, annet (bruk/brutto)	15/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	15/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	9/	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	15/0	15/0

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**31**	**3**	**0**	**0**	Vikveien 100, 3180 NYKIRKE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1630.03m^2
Hensyn landskap	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	2059.7m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	479.84m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Dagbok nr. 367 1956 8/3
Horten sorenskriverembete

Bl. nr. 727 b.
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
11-55.

4 kr. kr 40,-

Skjøte

Undertegnede GEORG WIIK

født 25/5-1880
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til ARNE NAUE, f.

født 15/2-1905
(Datum og årstall)

min/~~vår~~ eiendom "VIKEBY"

g.nr. 31 br.nr. 10 av skyld mk. 0,07 Borre herred[1])

matr.nr. ..... til ..... gate/vei ..... i ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 3.555,-

som er avgjort på omforenet måte. Bnr. 9 "Skovly" skal ha rett til å ta vann fra brønn på bnr. 10 sålende de ønsker det.

~~Særlige bestemmelser:~~ Vik i Borre 7.mars 1956.

den Georg Wiik

Georg Wiik
(Utstedrens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Torkel Tuberg Hugo Knutsen

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den .....

Til vitterlighet:

1. Gjenpartens riktighet bekreftes Horten sorenskriverembete 13/3 1956. J.B.

2. .....

---

1) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

4 Hpl. kr 5,-
12/6.61.

Dagbok nr. 1310 1961 12/1
Horten sorenskriverembede

E r k l æ r i n g .

Undertegnede eier av Nordre Vik, gnr. 31, bnr. 2, gir herved Egil Grøndahl, som eier av "Sollia" gnr. 32, bnr. 9, og Jan Berg Hansen som eier av "Skogly", gnr. 32, bnr. 8, rett til å krysse jorde fra steingarden og ned til den nye Vikveien, i ca. 80 m lengde, med 5" kloakkledning. Videre gis de rett til å koble på 6" ledning som er lagt av Borre kommune under Vikveien og ned til bekk. For disse rettigheter har jeg mottatt kr. 150,-.

Videre har Grøndahl og Hansen, i tilfelle av reparasjon av ledningen rett til å grave opp og reparere denne uten mere kompensasjon senere.

Dette er forutsatt at eventuell reparasjon ikke kommer til ulempe for driften av jordet.

Horten, den 12.6. 1961.

Sigurd Wiik Johansen

Gebyrfritt - tjenestlig bekreftet
Horten sorenskriverembede 14/6-61
K.S.

Vikveien 100

AVSTAND TIL SJØ

1.8 km



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 320 m
- 119 km preparert løype innenfor 15 km



DAGLIGVARE

Coop Extra Bekkajordet	5 min
Spar Nykirke	5 min

AVSTAND TIL BYER

Horten	8 min
Tønsberg	23 min
Oslo	1 t 3 min
Skien	1 t 6 min

AKTIVITETER

Orerønningen ungdomsskole	5 min
Fagerheim skole	4 min
Nykirke idrettsanlegg	5 min
Lilås Skole Gymastikksal	7 min
Lysheim Skole	7 min
Borre Ungdomsskole Gym sal	7 min
Borrehallen	7 min
Skoppum idrettsanlegg	8 min

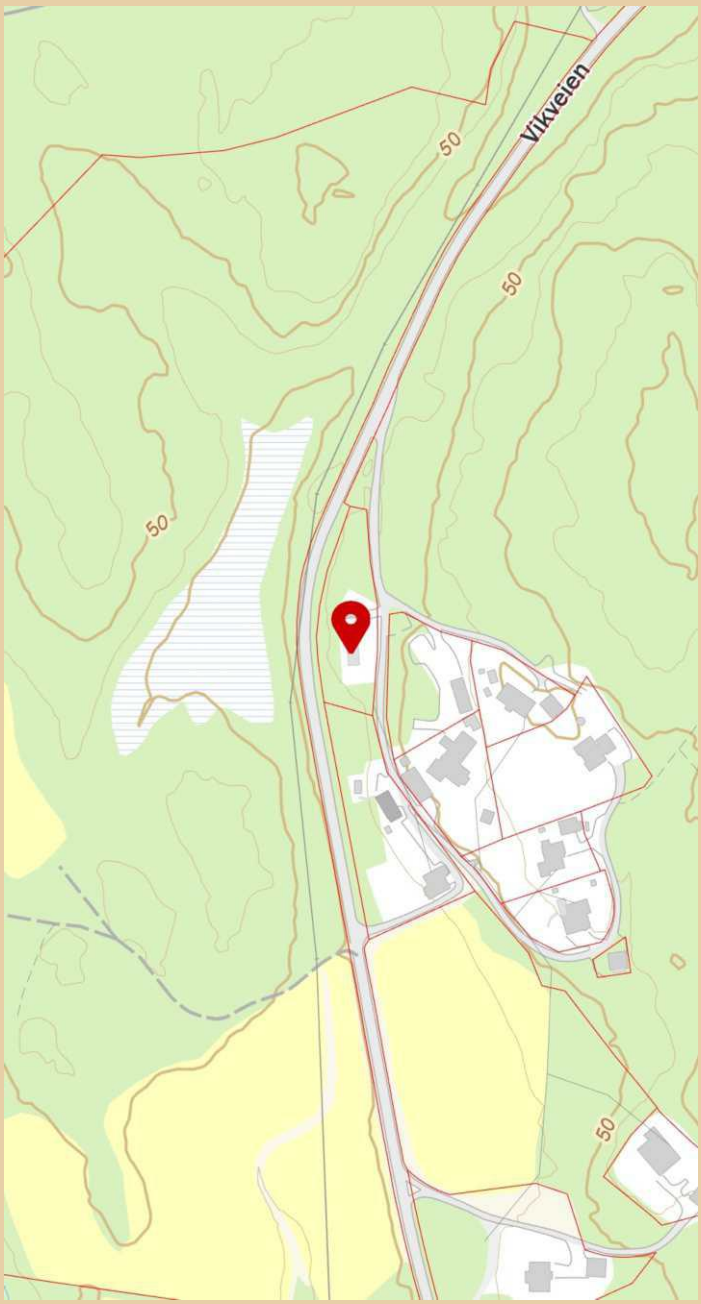
SPORT

Orerønningen ungdomsskole	5 min
Fagerheim skole	4 min
Sporty24 Horten	5 min
WellnessClub Horten	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	29 min
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	6 min 4.8 km
Vikveien Linje 02, 023, 74	11 min 1 km
Vegge Linje 02, 023, 74	14 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Notater