PRIVATMEGLEREN
HORTEN

TUNVEIEN 3

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tunveien 3, 3185 Skoppum
Gnr. 47, Bnr. 44, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260178

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

Enebolig

Tunveien 3 , 3185 SKOPPUM

HORTEN kommune

gnr. 47, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1168 **Eiendomsverdi ref nr:** FZ1574

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

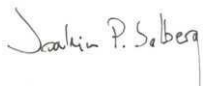
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1981 med tilbygget garasje. Boligen er oppført med grunnmur i lettklinker, yttervegger i bindingsverk med trekledning og valmtak tekket med betongtakstein. Boligen fremstår i normalt god stand, men har behov for enkelte utbedringer og vedlikehold. Flere bygningsdeler har oppnådd betydelig alder, og fremtidige utskiftninger må påregnes. Drenering og taktekking er av eldre dato og bør følges med på. Bad i kjeller har kort gjenværende brukstid, og terrasse har behov for utbedringer. Enkelte bygningsdeler har fått TG2–TG3, og dette bør en potensiell kjøper sette seg grundig inn i. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten.

Bygget er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens krav til blant annet isolasjon, ventilasjon og brannsikkerhet er vesentlig strengere. Det må derfor på generelt grunnlag påpekes avvik i forhold til dagens forskriftskrav.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongtakstein fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp, beslag og hatter i plastbelagt og lakkert stål fra byggeår.
Kaldtloft med luketilkomst fra gang. Noe gulv for lagring.
Veggkonstruksjon av bindingsverk fra byggeår. Det ble ikke påvist skader eller skjevheter med negativ betydning for konstruksjonen.

Ytterkledning av tømmermannspanel fra byggeår. Fremstår i god stand alder tatt i betraktning. Ifølge tidligere salgsoppgave er det utført overflatebehandlet med Drywood i 2022. Det ble ikke påvist vesentlige råteskader ved stikktagning på tilfeldig valgte steder. Det bemerkes at alder på kledningen tilsier at begynnende råteskader ikke bør utelukkes.
Vinduer med 3-lags glass og karm av tre fra produksjonsår 1980.
Vinduer med 2-lags glass og karmer av tre fra produksjonsår 2010, 2011 og 2015.
Kjellervinduer med 2-lags glass fra 1980 og med 3-lags glass fra 2013.
Alder tilsier at punkteringer kan oppstå ved vinduene.
Balkongdører med 2- og 3-lags glass og karm av tre fra 2012 og 1980.
Hoveddør fra produksjonsår 2020.
Dør til kjellernedgang er fra ca. 1982
Boligen har sydvendt delvis overbygd veranda av impregnert terrassegulv på bjelkelag. Eier har skiftet rekkverk i 2025-26 ved egeninnsats.

INNVENDIG Gå til side

Vurderingen gjelder himling i stuen av takessplater.
Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et området med moderat til lav forekomst 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.
Elemetpipe fra byggeåret. Helbeslått over tak. Vedovn tilkoblet i kjellerstue og stue, 1. etasje.
Det er fremlagt rapport fra feier etter tilsyn med fyringsanlegget datert 14.10.2025 med avvik vedr. adkomst/stige som krever utbedring og tilbakemelding til feier. Det er i tidligere salgsoppgave anført avvik vedr. for liten avstand mellom brennbart materiale og sotluke.
Delvis innredet kjelleretasje. Det er utlektede yttervegger mot terreng. Ved hulltaking ble det registrert plastfolie/fuktsperre i konstruksjonen. Denne typen konstruksjon har begrenset uttørkingsmulighet og vurderes som fuktutsatt. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn til fuktskade ved undersøkelsen. Slike fuktmålinger kan variere med bl.a. årstid og værforhold og utelukker ikke skjulte skader eller tidvis fuktbelastning.
Boligen har malt tretrapp. Eier informerer at det er montert rekkverk ved egeninnsats i senere tid.
Boligen har malte, profilerte dører.
Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr for takstmann.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Bad
Bad fra ca. 2013 ifølge eier. Vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, panel i taket. Rommet er innredet med servant i innredning, dusjkabinett og vegghengt toalett. Rommet har ikke ventilering.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.
Det er baderomsplater og panel i himlingen.
Gulv med vinylbelegg og varmekabler.
Vinylbelegg og baderomsplater fra ca. 2013 ifølge eier. Plastsluk under dusjkabinettet. Dette er svært begrenset inspisert.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Slitte håndtak på innredningen. Bad av dette årstal har normalt rør-i-rør anlegg.
Rommet har ikke fungerende avtrekk. Ventilering kun via vindu.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom › Kjeller › Bad m/bod
Bad med fliser på gulv, malte fliser på vegger og takess i himling.
Rommet er innredet med servant i innredning, badekar og toalett.
Bereder og opplegg for vaskemaskin i bod. Avtrekk via baderomsvifte.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.
Våtrommet har malte flis på veggene og himlingsplater på innvendig tak.
Flislagt gulv med varme.
Ifølge tidligere salgsoppgave er tettesjiktet fra byggeår.
Membranens alder tilsier at maksimalt anbefalt brukstid er passert.
Sluk av plast. Pga. plassering under badekaret er sluket svært begrenset inspisert. Det er usikkert om det er montert slukmansjett. Konsekvens av manglende eller ikke korrekt montert mansjett er risiko for fuktinntrengning i lukket konstruksjon. Bod i

Beskrivelse av eiendommen

tilknytning med bereder og vaskemaskin er ikke etablert fuktsikkert og det er usikkert om det er sluk under vaskemaskinen. Det bør monteres vannstoppventil med sensor til gulvet.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det bør monteres vannstoppsensor med føler til gulv tilknyttet vaskemaskin.
Det er montert baderomsvifte.
Det er utført fuktmåling i tilgjengelig bunnsvill i tilknyttet rom, ingen unormale fuktverdier påvist.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca. 2013 med profilerte fronter. Folierte benkeplater av laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, micro og oppvaskkum i stål. Hvitevarer er ikke vurdert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg i kobber fra byggeår. Stoppekran i kjeller.
Boligen har synlige avløpsrør i plast fra byggeår samt noe nyere.
Boligen ventileres via spalteventiler i vinduer og veggventiler.
Avtrekk fra kjøkken og bad i kjeller. Ventilering på bad 1.etg. må etableres. Avtrekksløsning på loft ser ut til å være frakoblet/ikke i drift.
Det er luft-til-luft varmepumpe i trappen fra 2012.
Bereder på 200 liter plassert i bod med tilkomst fra bad i kjelleren.
Berederen ser ikke ut til å være lekkasjesikret
eller plassert i rom med sluk.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap i entrè.
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.
Boligen har brannvarsler og slukkemateriell.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra 1981. Noe klemlister langs grunnmur krever utbedring.
Ukjent/udokumentert byggegrunn. Grunnmur av pussede lettklinkerblokker på støpte såler el.
Boligen har støttemur på øst- og vestsiden av boligen.
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.
Stikkledninger fra byggeår ifølge eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

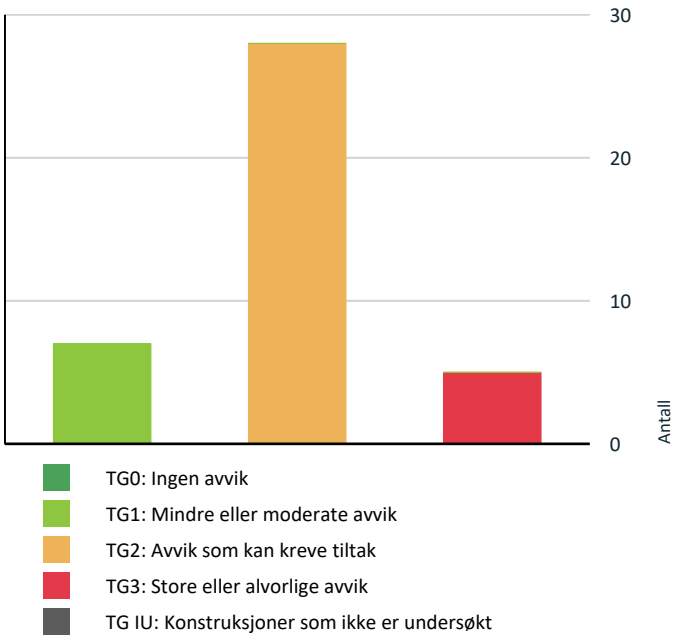
Enebolig

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

Planløsningen er noe ombygget i begge etasjer. Veranda er ikke angitt på fasadetegning. Det foreligger innflyttingstillatelse datert 15.05.1981. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

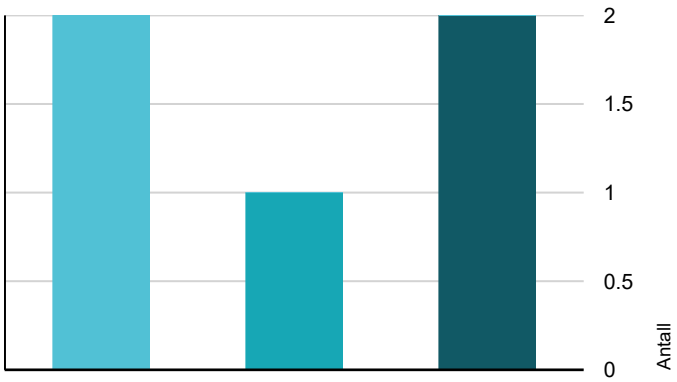
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad m/bod > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad m/bod > Vanntett sjikt, membran og sluk	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
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflate- Himling i stuen	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** 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
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad m/bod > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad m/bod > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad m/bod > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad m/bod > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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 mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Eier har fremlagt samsvarserklæring datert 18.08.2026 gjeldende utbedring av avvik i sikringsskapet.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Rekkverk utv. 2025-26 utført ved egeninnsats.	Informasjon gitt av eier
2023	Laminatgulv 1.etg. utført ved egeninnsats.	Informasjon gitt av eier
2022	Malt fasader	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave
2022	Ny hoveddør	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave
2013	Bad 1.etasje	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave
2013	Kjøkkeninnredning	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave
	Noe vinduer og balkongdører 2010-15	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av betongtakstein fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp, beslag og hatter i plastbelagt og lakkert stål fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe svake skjøter og svekkelser som følge av alder. Teknisk levetid på utstyret har passert med derav usikker fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Utskiftninger er påregnelig innen noe tid.

• Stigetrinn for feier må utbedres ref. rapport etter tilsyn med fyringsanlegg datert 14.10.2025.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Kaldtloft med luketilkomst fra gang. Noe gulv for lagring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist enkelte fuktskjolder i taktro, hovedsakelig tilknyttet gjennomføringer.

• Loftsluken er utett. Det er uheldig ved større temperaturforskjell da det kan gi kondensering i loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres nærmere undersøkelser. Anbefaler at tekkingen kontrolleres under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

• Loftsluken må utbedres slik at ikke luftlekkasje oppstår.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon av bindingsverk fra byggeår. Det ble ikke påvist skader eller skjevheter med negativ betydning for konstruksjonen.

Ytterkledning av tømmermannspanel fra byggeår. Fremstår i god stand alder tatt i betraktning. Ifølge tidligere salgsoppgave er det utført overflatebehandlet med Drywood i 2022. Det ble ikke påvist vesentlige råteskader ved stikktagning på tilfeldig valgte steder. Det bemerkes at alder på kledningen tilsier at begynnende råteskader ikke bør utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er noe begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen ser ikke ut til å være kryssutlektet etter dagens byggeskikk. Det er ikke unormalt for byggeåret men vil gi noe begrenset lufting.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Datidens byggeskikk var noe annerledes enn idag. Kledningen fremstår i normal tilstand etter alder og utbedringstiltak vurderes således ikke nødvendig frem til den skal skiftes ut.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass og karm av tre fra produksjonsår 1980.
Vinduer med 2-lags glass og karmer av tre fra produksjonsår 2010, 2011 og 2015.
Kjellervinduer med 2-lags glass fra 1980 og med 3-lags glass fra 2013.
Alder tilsier at punkteringer kan oppstå ved vinduene.

Vurdering av avvik:
• Karmene i de eldste vinduene er slitte og det er noe sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Hovedsakelig gjeldende de eldste vinduene ved boligen.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Balkongdører med 2- og 3-lags glass og karm av tre fra 2012 og 1980.
Hoveddør fra produksjonsår 2020.
Dør til kjellernedgang er fra ca. 1982

Vurdering av avvik:
• Karmene i de eldste dørene er værslitte og det er sprekker i trevirket. Det er også slitasje i låsemekanisme og pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at de eldste dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Boligen har sydvendt delvis overbygd veranda av impregnert terrassegulv på bjelkelag. Eier har skiftet rekkverk i 2025-26 ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe nedbøyning og moderate skjevheter som kan være tegn på enkelte svakheter i konstruksjonene.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å inspisere konstruksjonene nærmere og evt. utføre noe oppretting/forsterkning ved behov.

• 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.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Vurderingen gjelder garasjedelen.

Vurdering av avvik:
• Garasjedelen er av eldre dato og har stedvis alders- og bruksslitasje. Det foreligger begrenset dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning og utførelse. Det er ikke laget destruktive åpninger for vurdering av brannskillende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte utbedringer som følge av alder og slitasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflate- Himling i stuen

Beskrivelse
Vurderingen gjelder himling i stuen av takessplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskade og/eller svelling i himling i stuen. Denne er overmalt. Det ble ikke registrert forhøyet fukt ved overflatesøk med fuktinstrument under befaring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Anbefaler nærmere undersøkelser tilknyttet årsak til skaden. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i den forbindelse.



Radon

Beskrivelse

Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et området med moderat til lav forekomst 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

Elemetpipe fra byggeåret. Helbeslått over tak. Vedovn tilkoblet i kjellerstue og stue, 1. etasje.
Det er fremlagt rapport fra feier etter tilsyn med fyringsanlegget datert 14.10.2025 med avvik vedr. adkomst/stige som krever utbedring og tilbakemelding til feier. Det er i tidligere salgsoppgave anført avvik vedr. for liten avstand mellom brennbart materiale og sotluke.

Vurdering av avvik:

• Fyringsanlegget har avvik som krever utbedring gjeldende sotluke og adkomst på tak. Utbedring og tilbakemelding til feier kreves.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Delvis innredet kjelleretasje. Det er utlektede yttervegger mot terreng. Ved hulltaking ble det registrert plastfolie/fuktsperre i konstruksjonen. Denne typen konstruksjon har begrenset uttørkingsmulighet og vurderes som fuktutsatt. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn til fuktskade ved undersøkelsen. Slike fuktmålinger kan variere med bl.a. årstid og værforhold og utelukker ikke skjulte skader eller tidvis fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

• Det er utlektede og innkledde yttervegger mot terreng. Ved hulltaking ble det registrert plastfolie/fuktsperre i konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskade ved stikkprøve.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonen har begrenset uttørkingsmulighet og økt risiko for skjulte fuktskader. Det anbefales jevnlig ettersyn og god ventilasjon. Ved tegn til fukt bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Eier informerer at det er montert rekkverk ved egeninnsats i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• 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.

Konsekvens/tiltak

• 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.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte, profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr for takstmann.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra ca. 2013 ifølge eier. Vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, panel i taket. Rommet er innredet med servant i innredning, dusjkabinett og vegghengt toalett. Rommet har ikke ventilering.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater og panel i himlingen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg og varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på gulvet.

• Det er påvist skade i skjøt på vinylbelegget.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

• Overflater må utbedres eller skiftes.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg og baderomsplater fra ca. 2013 ifølge eier. Plastsluk under dusjkabinettet. Dette er svært begrenset inspisert.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer til servant.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Om mulig bør tilgang til sluk bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

• Rørgjennomføringer bør kontrolleres og tettes tilfredsstillende.

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Slitte håndtak på innredningen. Bad av dette årstall har normalt rør-i-rør anlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjulte kobberrør i konstruksjonen. Det er ikke påvist løsning som sikrer synliggjøring av eventuell lekkasje eller enkel utskifting av rørene. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Eventuell lekkasje kan være vanskelig å oppdage og medføre fuktskader i konstruksjonen. Oppgradering til dagens anbefalte løsning bør vurderes ved fremtidig rehabilitering.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ikke fungerende avtrekk. Ventilering kun via vindu.

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Mekanisk avtrekk må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



KJELLER > BAD M/BOD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv, malte fliser på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med servant i innredning, badekar og toalett. Bereder og opplegg for vaskemaskin i bod. Avtrekk via baderomsvifte.

Vurdering av avvik:

• Vurdert etter alder bør våtrommet planlegges med fornyelse. Vanntett sjikt før år 2000 gis TG3 ihht NS3600:2025.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har på grunn av alder og manglende oppgradering økt risiko for svikt i tettesjikt og øvrige konstruksjoner. Selv om badekaret begrenser den direkte vannbelastningen på overflatene, kan det ikke utelukkes lekkasjer eller fuktinntrengning. Eventuell svikt kan medføre fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD M/BOD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD M/BOD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har malte flis på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis noe bom, riss og sprekker i fuger, noe som indikerer manglende vedheft til underlaget. Overflater i boden er ikke ferdigstilt/innredet.

Konsekvens/tiltak
• Badets alder tilsier at det har kort gjenværende brukstid, og renovering bør planlegges.

KJELLER > BAD M/BOD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med varme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

KJELLER > BAD M/BOD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Ifølge tidligere salgsoppgave er tettesjiktet fra byggeår. Membranens alder tilsier at maksimalt anbefalt brukstid er passert. Sluk av plast. Pga. plassering under badekaret er sluket svært begrenset inspisert. Det er usikkert om det er montert slukmansjett. Konsekvens av manglende eller ikke korrekt montert mansjett er risiko for fuktinntrengning i lukket konstruksjon. Bod i tilknytning med bereder og vaskemaskin er ikke etablert fuktsikkert og det er usikkert om det er sluk under vaskemaskinen. Det bør monteres vannstoppventil med sensor til gulvet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD M/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det bør monteres vannstoppsensor med føler til gulv tilknyttet vaskemaskin.

KJELLER > BAD M/BOD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er montert baderomsvifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD M/BOD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er utført fuktmåling i tilgjengelig bunnsvill i tilknyttet rom, ingen unormale fuktverdier påvist.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra ca. 2013 med profilerte fronter. Folierte benkeplater av laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, micro og oppvaskkum i stål. Hvitevarer er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er noe sår og skader på innredninger. folien på benkeplater, gulv og platetopp. Det er behov for justering av fronter og noe sokler. Det er en mindre fuktskade tilknyttet oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Skadene er hovedsakelig av kosmetisk karakter. Skadede overflater kan utbedres etter behov, og fronter og sokler bør justeres.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Røranlegg i kobber fra byggeår. Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• 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.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør i plast fra byggeår samt noe nyere.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting er ikke ført over tak. Durgoventil på loft.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres via spalteventiler i vinduer og veggventiler. Avtrekk fra kjøkken og bad i kjeller. Ventilering på bad 1.etg. må etableres. Avtrekksløsning på loft ser ut til å være frakoblet/ikke i drift.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe i trappen fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det bør utføres service på anlegget og monteres manglende isolasjon/beskyttelse på røranlegget.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder på 200 liter plassert i bod med tilkomst fra bad i kjelleren. Berederen ser ikke ut til å være lekkasjesikret
eller plassert i rom med sluk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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

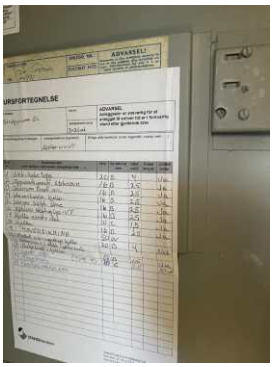
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap i entrè.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Eier har fremlagt samsvarserklæring datert 18.08.2026 gjeldende utbedring av avvik i sikringsskapet.

Konsekvens/tiltak

• 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.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannvarsler og slukkemateriell.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra 1981. Noe klemlister langs grunnmur krever utbedring.

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.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• 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.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent/udokumentert byggegrunn. Grunnmur av pussede lettklinkerblokker på støpte såler el.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Boligen har støttemur på øst- og vestsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større skjevheter i forstøtningsmurer.

Tilstandsrapport

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

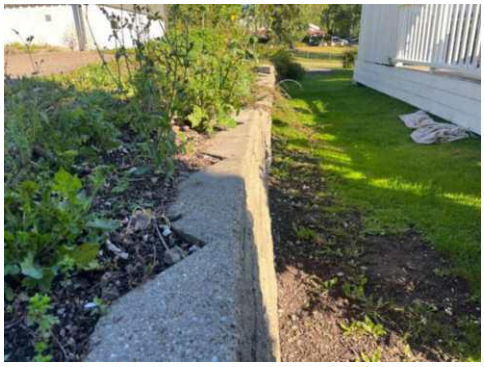
Konsekvens/tiltak

• Større skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps. Anbefaler at forholdet følges med på og utbedres ved behov.

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

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





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

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren dersom det skal skiftes drenering eller graves på tomten i fremtiden.

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

Beskrivelse

Stikkledninger fra byggeår ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av plast er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

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

• 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 mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Eier har fremlagt samsvarserklæring datert 18.08.2026 gjeldende utbedring av avvik i sikringsskapet.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feier må utbedres ref. rapport etter tilsyn med fyringsanlegg datert 14.10.2025.

• 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.

• 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.

Tilstandsrapport

• 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 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.

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

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

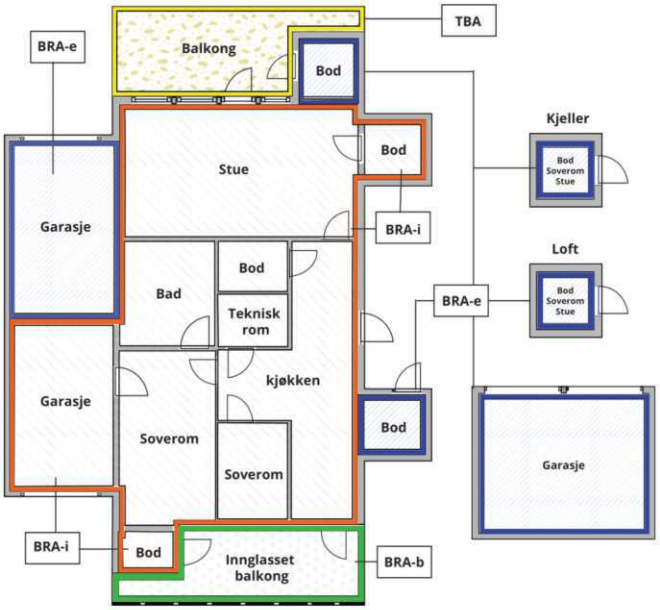
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	99	24		123	60
Kjeller	95			95	
SUM	**194**	**24**			**60**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré, stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje	
Kjeller	Gang, bad m/bod, kjellerstue, bod, bod 2, bod 3, entré, innredet rom, innredet rom 2		

Kommentar

Tilbygget garasje ca. 24 m2 er medtatt som BRA-e. Kjellernedgang er medtatt areal kjeller som BRA-i.
Sydvendt delvis overbygd veranda ca. 54 m2, østvendt luftebalkong ca. 4 m2 og inngangsparti ca. 2 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: Planløsningen er noe ombygget i begge etasjer. Veranda er ikke angitt på fasadetegning. Det foreligger innflyttingstillatelse datert 15.05.1981. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Etter mottatt dokumentasjon er kjelleretasjen godkjent som `sekundærareal` (boder ol.) Dersom den skal benyttes som oppholdsrom krever det søknad om bruksendring til Horten kommune.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	47	44		0	591.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tunveien 3

Hjemmelshaver

Tyribakken Dag Kenneth, Jørgensen Fanny Furuheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Skoppum, med kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og idrettsanlegg. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Området har gode kommunikasjonsmuligheter med nærhet til togstasjon og E18, samt kort kjøreavstand til Horten, Tønsberg og Åsgårdstrand.

Adkomstvei

Fra krysset mot Skoppum stasjon/Hortensveien ved Gunnestad trevare/kjøkken tar man Tokerødveien til venstre. Fortsett rett frem, over den smale jernbanebrua og inn Pauliveien til høyre. Deretter inn 1. vei til venstre som er Reirveien. Fortsett ca. 100meter og eiendommen ligger på venstre side.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

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
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

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.

Forskriften 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.»*

Tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova

Forutsetninger

(tryggere bolighandel) og omfatter de undersøkelser og bygningsdeler som følger av forskriften. Rapporten er ikke ment som en fullstendig teknisk kontroll av eiendommen eller kontroll av alle offentlige krav.
Befaringen er i hovedsak visuell og begrenset til synlige og tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt med mindre annet er beskrevet.
Forhold utover forskriftens krav kan være kommentert når dette er vurdert som relevant for kjøper, uten at dette innebærer en utvidet kontroll av tilsvarende forhold.
Kun bygninger og bygningsdeler som er vurdert i rapporten omfattes av tilstandsanalysen. Tilleggsbygg kan være enkelt beskrevet eller arealmålt uten å være tilstandsvurdert.
Opplysninger som ikke kan bekreftes ved befaring bygger på fremlagt dokumentasjon og/eller informasjon fra eier. Selger bør kontrollere rapporten og melde fra om feil eller andre kjente forhold før den benyttes ved salg.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260178
Addresse	Tunveien 3		
Postnr.	3185	Sted	SKOPPUM
Selgers navn	Dag Kenneth Tyribakken		
Selgers navn	Fanny Tyribakken		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.12.23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
D T
F T

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Vinduene på to av soverommene oppe har fuktskader.

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Byttet gulv

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:

Satt inn billader og byttet alle kablene som tar inn strøm utenfra.

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:

Det var varmegang på tilførsel til sikringsskap. Byttet ut alle tre og etterstramming av alle skruer.

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

Initialer selger:
D T
F T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Byttet gulv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

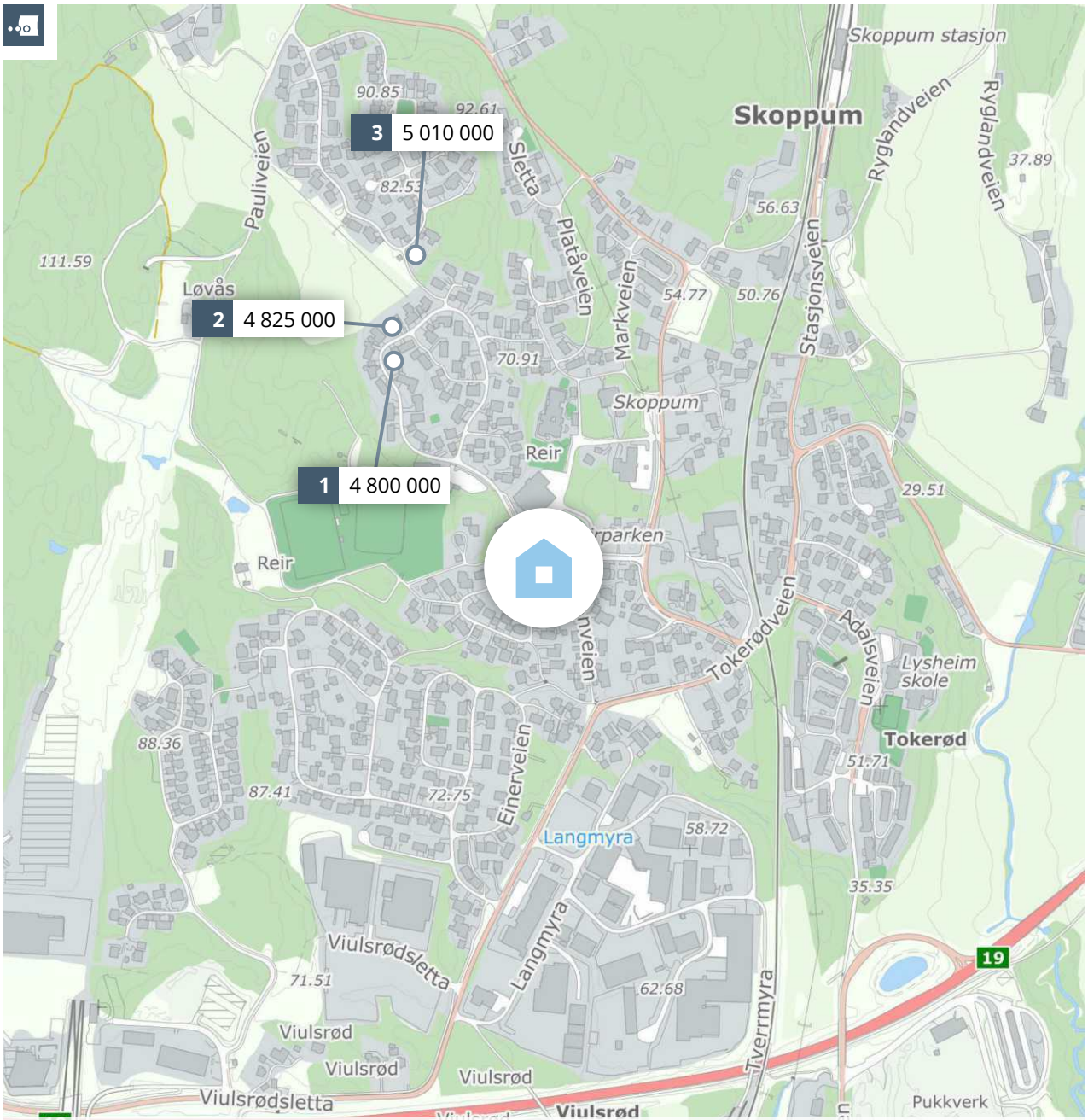
Dato 15.09.2026

Signert av *Dag Kenneth Tyribakken*

Signert av *Fanny Tyribakken*

Initialer selger:
D T
F T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

TUNVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 18.09.2026

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

Tunveien 3, 3185 SKOPPUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 47 BNR 44 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Skoppum

Verdivurdert til

4 990 000

-	4 990 000	25 722
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	194 m²	24 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Reirveien 21				26.03.2026	4 900 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**25 806**
	186 m²	1981	809 m²	3 sov						
2	Reirveien 18				20.04.2026	4 600 000	**4 825 000**	0	4 825 000	**25 130**
	192 m²	1981	904 m²	5 sov						
3	Løsveien 33				07.10.2025	5 100 000	**5 010 000**	0	5 010 000	**25 825**
	194 m²	1986	861 m²	3 sov						

Innholdsrik familiebolig bestående av bl.a. entrè, stue med peisovn og utgang til solrik terrasse, pent kjøkken fra lokale Gunnestad med utgang til frokostterrasse med pergola, mange soverom, to bad og flere store boder. Til eiendommen hører også dyp enkel garasje i tilknytning til boligen. Solrike og flotte uteområder.

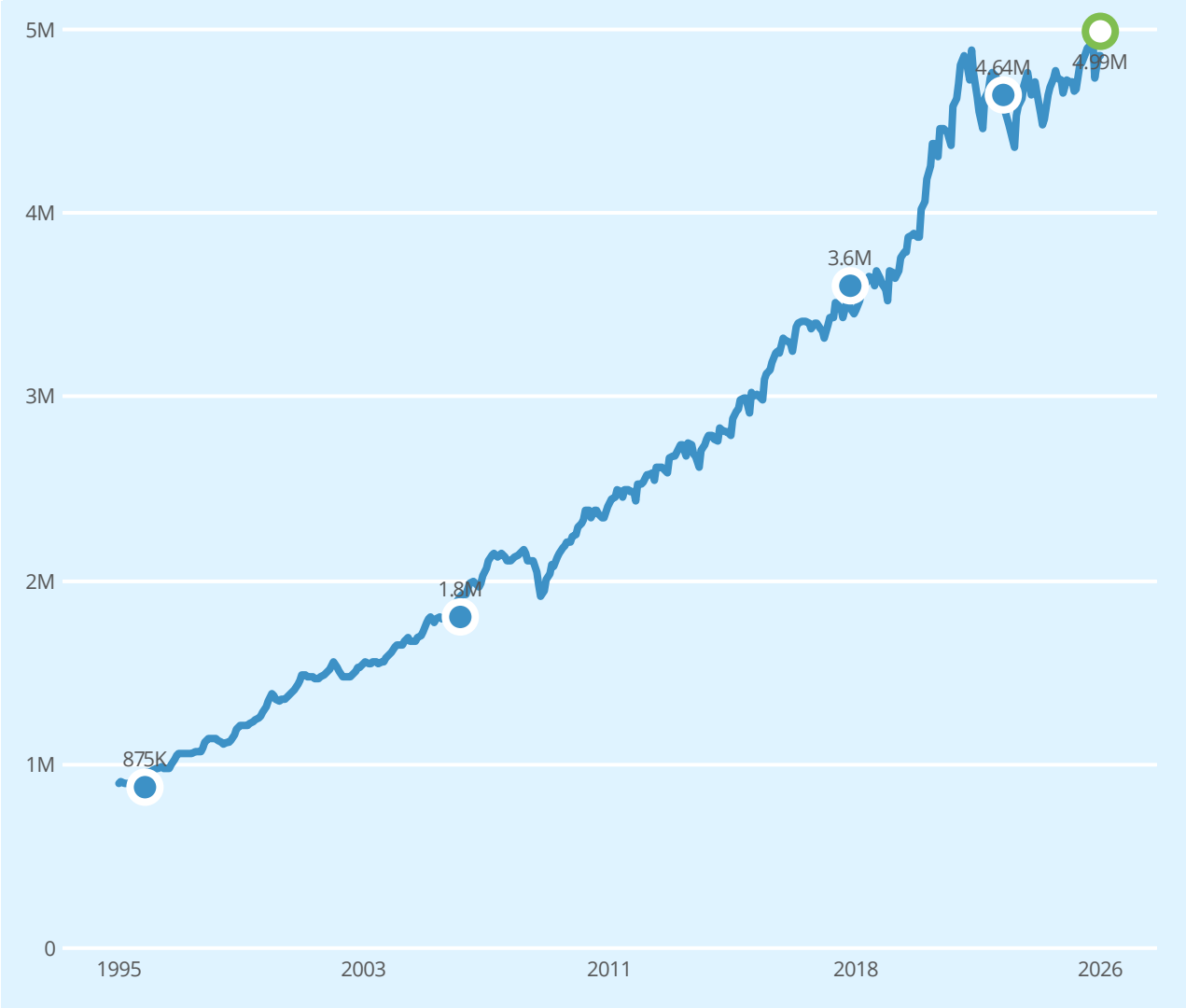
Eiendommen ligger i veletablert og barnevennlig boligområde med kort vei til det aller meste. Barnehage og idrettsanlegg med flotte turområder, fotballbane og lysløype ligger kun et steinkast unna eiendommen. Gåavstand til både barneskole, togstasjon og bussholdplass. En av de nærmeste naboene er "Sentrum" med stor Kiwi butikk og en nyere lekeplass. Så her er det meste i gåavstand. Kun ett par minutters kjøring opp til E-18.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.10.2022	16.08.2023	01.12.2023	4 850 000	4 640 000	0	4 640 000	
17.09.2021		17.09.2021	-	3 600 000	-	3 600 000	3
21.09.2018	30.10.2018	17.01.2019	3 700 000	3 600 000	0	3 600 000	
25.11.2005	15.05.2006	07.08.2006	1 825 000	1 800 000	-	1 800 000	
06.05.1996		06.05.1996	-	875 000	-	875 000	

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

Eneboliger til salgs i Skoppum grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

6.9M
6.7M
6.5M
6 343 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Eneboliger solgt i Skoppum grunnkrets siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

5 052 000 Prisantydning i snitt
5 038 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 990 Skoppum grunnkrets i snitt siste 6 mnd
30 730 HORTEN kommune i snitt siste 6 mnd
25 722 Tunveien 3 Totalpris 4 990 000

enova

Energiattest



Adresse **Tunveien 3, 3185 SKOPPUM**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-354257**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8250081**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **44**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **218,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **215,81**

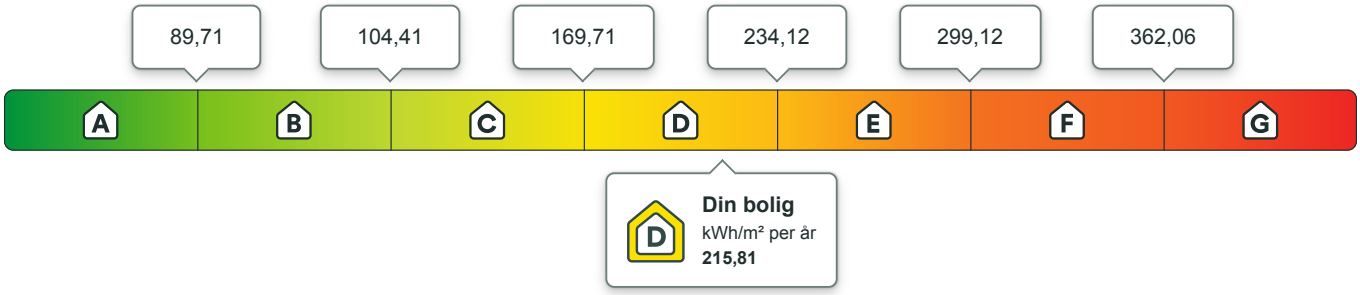
Tunveien 3, 3185 SKOPPUM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
35 359,29	**208,00**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tunveien 3, 3185 SKOPPUM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Tunveien 3, 3185 SKOPPUM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: 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.

4

F.kap. 45 / F.kap. 55 **Tak**

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 25°

Tekning: ☐ Takstein ☑ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv)

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

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

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1. veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

Bl. § 106 / F.kap. 47 **Ventilasjon**

☐ Naturlig avtrekk ☑ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106 / F.kap. 49 **Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg**

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☑ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) Aniki.

☐ Annen utførelse (beskriv)

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type

F.kap. 55 **Brannvern**

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☑ trebygning ☐ Annet (beskriv)

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

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

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

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

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Z10000166S-2

Tatt på kart parsell av 4711

Mottatt 21 MARS 1980

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

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

Godkjent av bygningssjefen i Borre
29/05-80
på dilligasjon

Til bygningsrådet i Borre.

Borre.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tunveien. 1.b. Skoppum.				

Eier / Fester av tomt	Adresse	Telefon
Eddy Lund.	Ulvestien.4. Horten.	

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

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 **Arbeidets art**

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

Bl. §§ 70-86 **Byggets art**

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

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51 og 52 **Vedlegg til søknaden**

☑ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☑ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☑ Etasjeplaner ☑ Snitt ☑ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7 **Dispensasjonssøknad**

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

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

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

Horten. (Sted) den 20/3. 19 80

Eddy Lund. (Byggherrens underskrift) Ulvestien.4.Horten. (Adresse)

VESTFOLD-HUS
FRED. SJUVE-HORTEN
(Anmelders underskrift) (Adresse) (Telefon)

VESTFOLD-HUS
FRED. SJUVE-HORTEN

K-blankett 51.01 (Formularbokstykket) Eneret: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er ☐ oppmålt ☒ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense 4 m Til midte av vei m

Til annen bygning på samme tomt m

☒ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 98 m²

Sum bebygget grunnareal 98 m²

Antall etasjer 1 Antall leiligheter 1

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 98 m²

Bl. § 66

Atkomst

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

☐ Riksveg Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65 Bl. § 66.2

Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv)

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Kloakkavløp tilknyttes

☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☒ vannklosett

☐ Annet (beskriv)

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31 F.kap. 56

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☒ romareal ☒ lysflate

☒ romhøyde ☒ romvolum ☒ bodareal

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68 F.kap. 42:5 F.kap. 45:2

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☐ fjell ☒ grus ☒ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv)

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☒ rør

Drensvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☒ Grunnmur ☒ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv)

Skriv ikke her

F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3 F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger

☐ Betong ☐ Betongblokk ☒ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type)

☐ Annet (beskriv)

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f. F er angitt på plantegningene

(f = vindus- og dørflater. F = total yttervegg flate).

F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type)

☐ Annet (beskriv)

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

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

☐ Annet (beskriv)

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

BORRE KOMMUNE

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
3195 BORRE
SENTRALBORD 81 951

Herr Eddy Lund
Ulvestien 4
3190 HORTEN

Saksbeh.: C.O.Olsen

Arbeidssted	Reir - Tokerud	Gnr. 47	Bnr. 44
Arbeidets art	Nybygg	Byggherre	Eddy Lund
Bygningens art	Boligbygg	Anmelder	F.Sjuve, Vestfold - Hus.

Saken er behandlet av bygningssjefen i henhold til delegasjon etter bygningslovens § 14, pkt. 2.
Bygningssjefens avgjørelse:

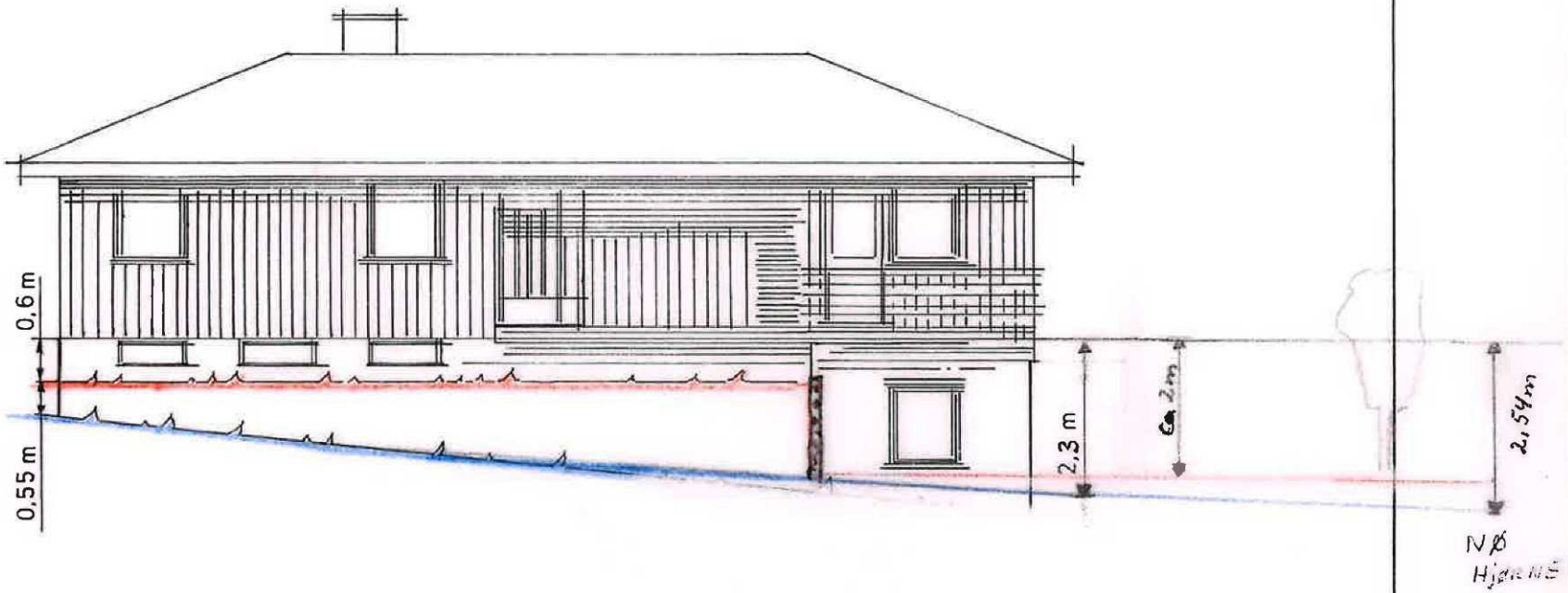
Byggemeldingen godkjennes på betingelse av at:

1. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter nøye følges.
2. Terrenget rundt bygningen danderes i h.h.t. tegning datert 21.05.80.

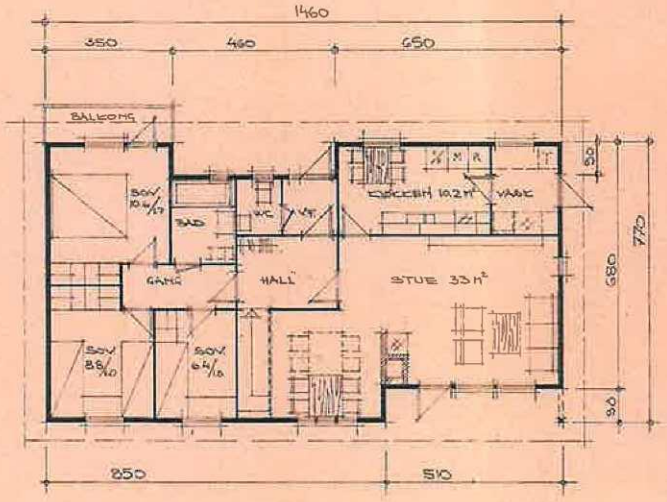
Bygningssjefen i Borre, den 29. mai 1980.

P.E. Lædre.

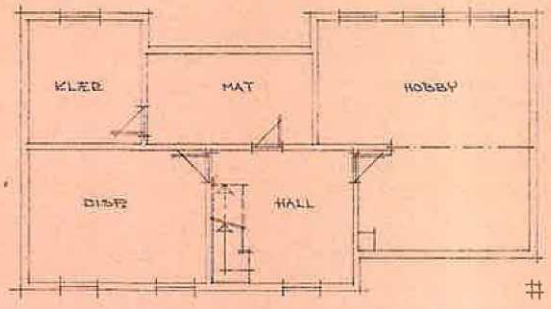
P.E. Lædre.



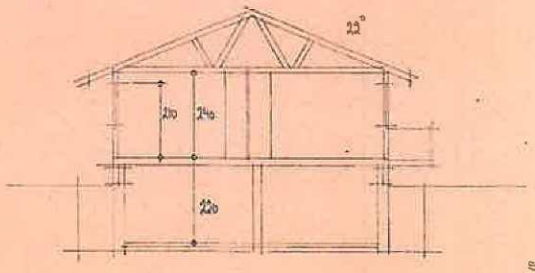
21.5.80			1:100	TYPE 85 B
BYGGH. E. LUND				FASADE ØST.



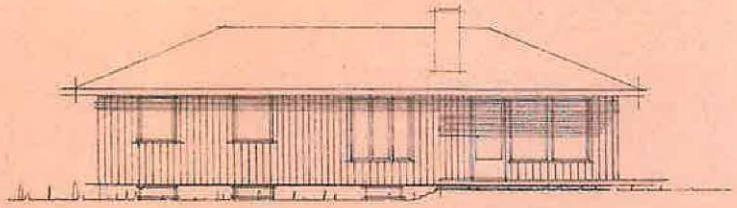
PLAN 1. ETG.
BOLIGTLATE 98 m²
LEIEAREAL 94,4 m²

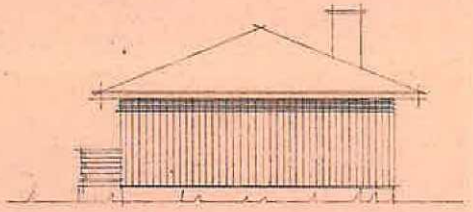


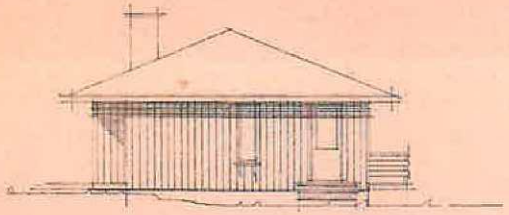
KJELLER

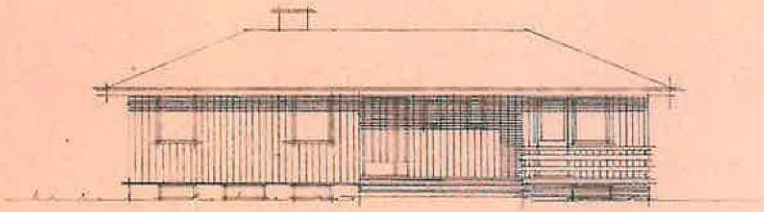


SNITT









Godkjent av bygningssjefen i Borre
den 29/05 1980
....på delegasjon.....

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	TYPE 85 B
4.2.80			1:100	
BYGGH. EDDY LUND			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning	Tilregning			

BORRE KOMMUNE

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Saksbehandler:

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted	Tunveien 3, Skoppum	Gnr. 47 Bnr. 44	
Arbeidets art	tilbygg	Sak nr.	
Bygningens art	garasje	Anmelder	Eddy Lund
Byggherre	Eddy Lund	Ansvarshavende	Fredrik Sjuve

Ovennevnte byggearbeid kan nå igangsettes

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for kontroll av:	Varslet	Kontrollert	Anm.
1. Byggets plassering og sokkelhøyde			
2. Fundamenter, plassering, form og armering			
3. Grunnmur, drenering, tilbakefyllingsmasser			
4. Etasjeskiller, tak og veggkonstruksjoner, isolasjon i gulv, vegger og tak. Dytt av dører og vinduer			
5. Bygningen, når den ønskes tatt i bruk			
6. Hele bygningen når alle arbeider er utført			

Ansvarshavende skal påse at alle betingelser satt av bygningsrådet blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av godkjent byggemelding og gitt byggetillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med godkjente tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. — Byggetillatelsen skal sammen med den godkjente byggemelding med tegninger alltid være tilstede på byggeplassen.

Borre 21/12 19 83

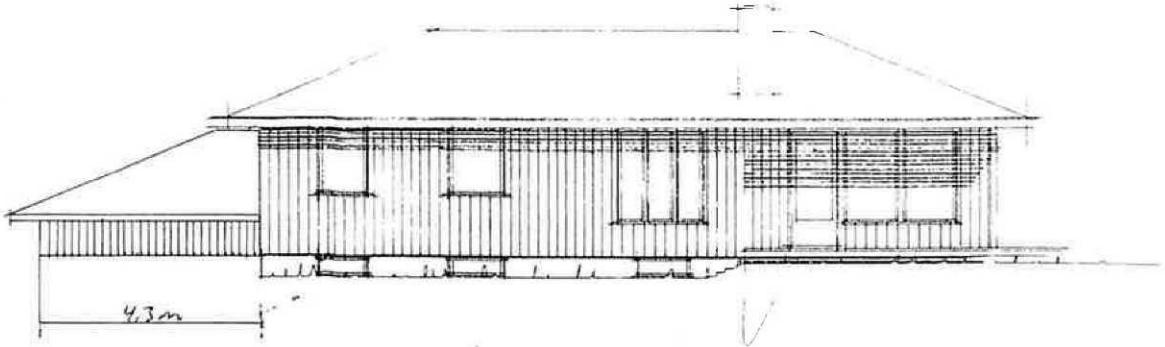
Stein Monsen

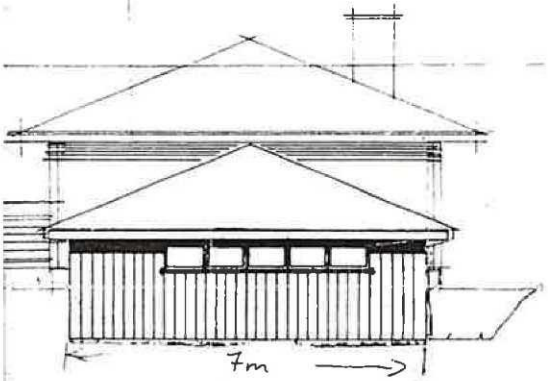
bygningskontrollør

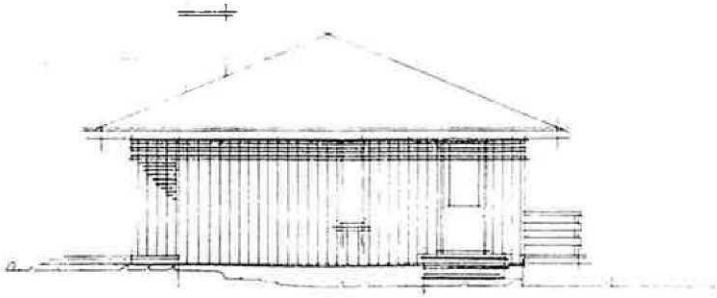
Det gjøres oppmerksom på § 96 i bygningsloven: Er byggemeldt arbeid ikke påbegynt innen 3 år etter at meldingen er godkjent taper denne sin gyldighet. Det samme gjelder hvis påbegynt arbeid innstilles i lengere tid enn 2 år.

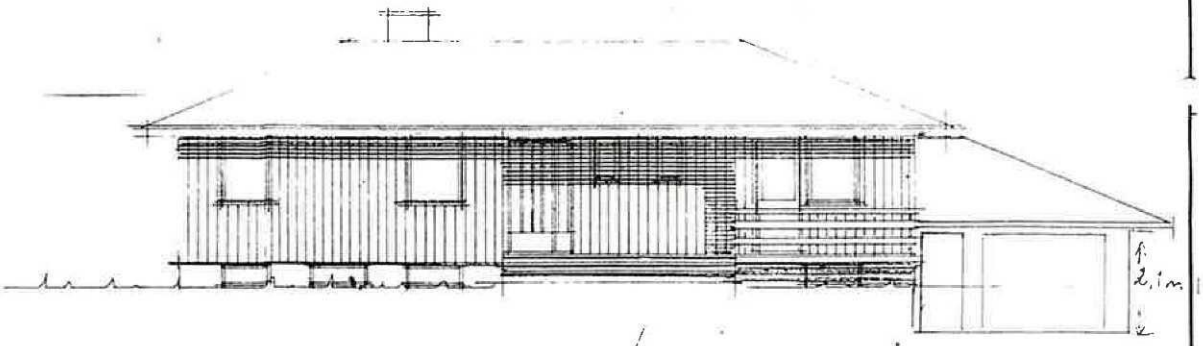
Behandlet i Borre byggingsråds møte
den 17/06 1982 Inngår i saksliste nr. blo
godkj. på lukk. sak 80/82











Behandlet i Borre byggningsråds møte
den 17/06 1982 hvor anmeldt i Mø
godkj. på tegl. Sak 89/82

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Måleslokk	TYPE 85 B
4.2.80			1:100	
BYGGH. EDDY LUND			Erstatning for	Erstattet av
Henvisning	Beregning			

BORRE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Innflyttingstillatelse

EddyLund
Tunveien 3

3185 Skoppum

Saks nr.

Eiendom: Tunveien 3, Skoppum

Gårdsnr. 47 bruksnr. 44.

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen

3 mdr. fra d.d.

Gjenstående arbeide:

1. Permanent hovedinngangstrapp.
2. Trapp til vaskerom. Utgangsdør avstenges til denne er opparbeidet.
3. Terasse. Terassedør avstenges til terasse er opparbeidet.
4. Provisoriske dører i VM skiftes til permanente glass innsettes i glassdør.
5. Vinduer og utgangsdør, kjeller, innpusses.
6. Innvendig kjellerdører innlistes.

Borre bygningsvesen den 15. mai 1981

T. Monsen

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

Dato: 14.08.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	47	Bruksnr.	44	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Tunveien 3						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til:
Restanse:	Kr 2104,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1592,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	512,-

Tilleggsopplysninger:

Kommunale gebyrer inneholder tillegg for bleieavtale som tilsvarer 33kr samt beholder for plastemballasje 240L til 27kr per måned.

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

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**47**	**44**	**0**	**0**	Tunveien 3, 3185 SKOPPUM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Skoppum (18.2.2021)	584.79m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 B0016	Reir (14.9.1979)	Boliger	584.79m^2
	3901 B0033	Skoppumskogen (11.10.1978)		

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

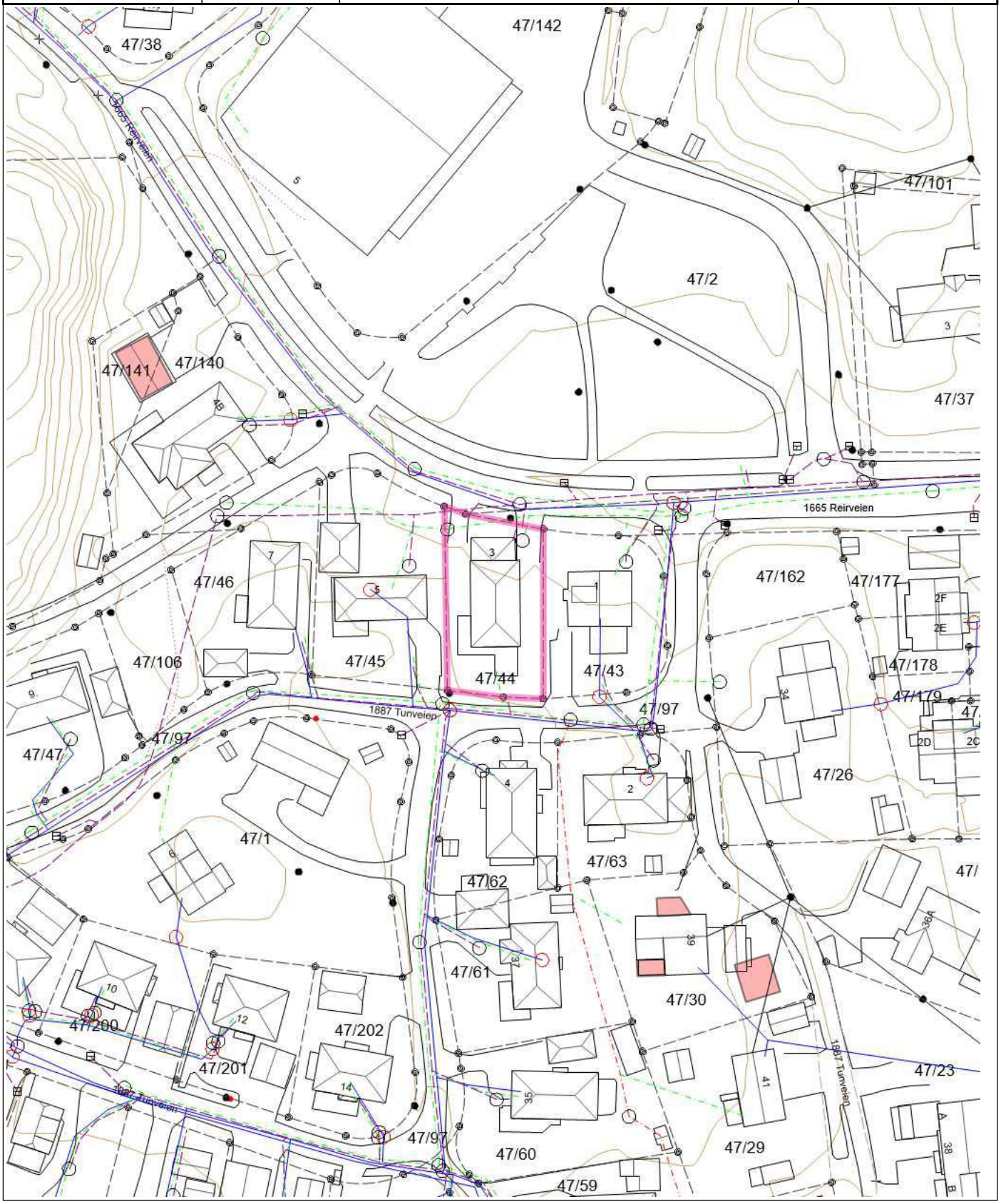
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tunveien 3 3185 SKOPPUM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



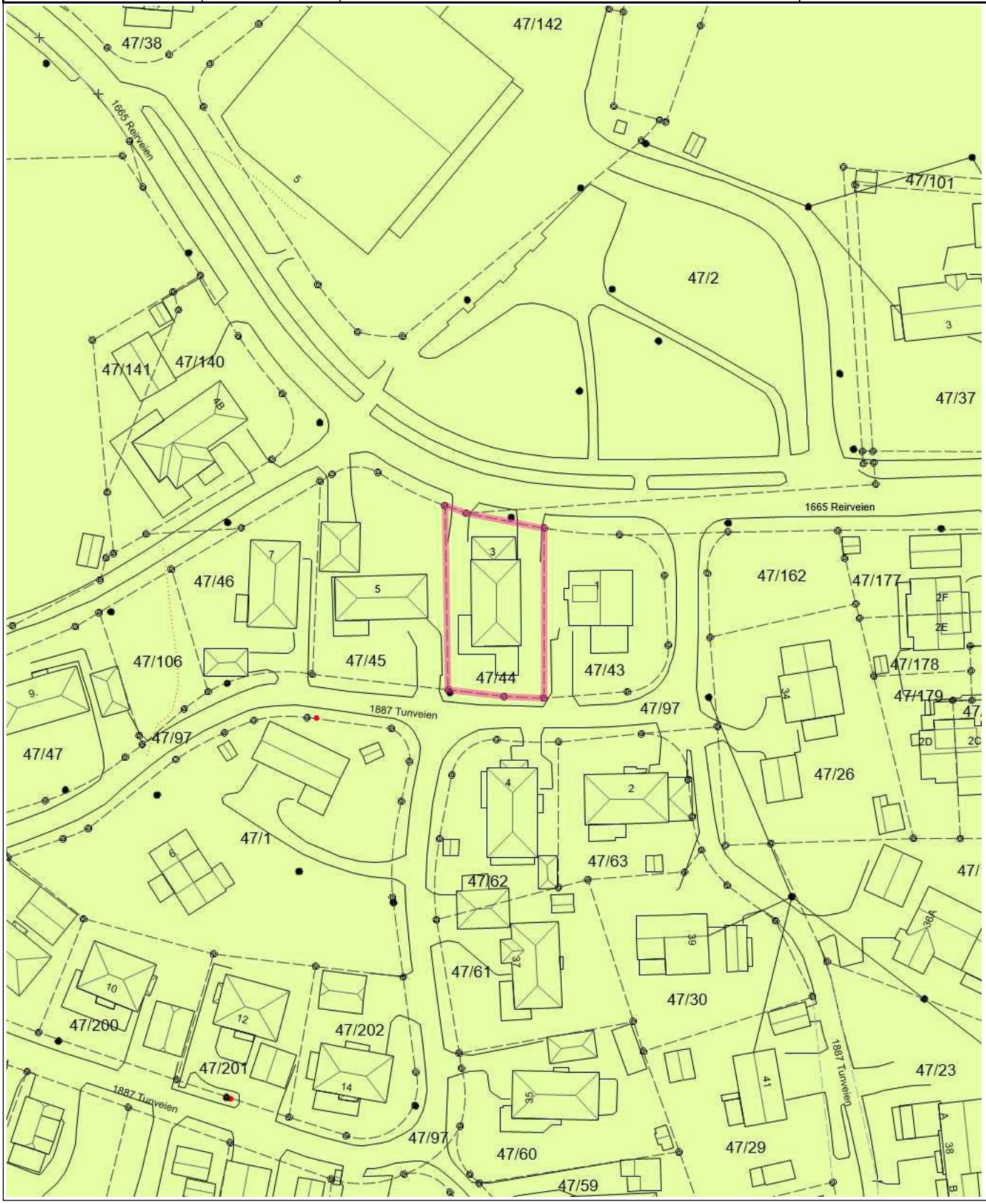
Tegnforklaring

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

Kommuneplan

Horten kommune	Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Tunveien 3 3185 SKOPPUM			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


KpOmråde igangsatt

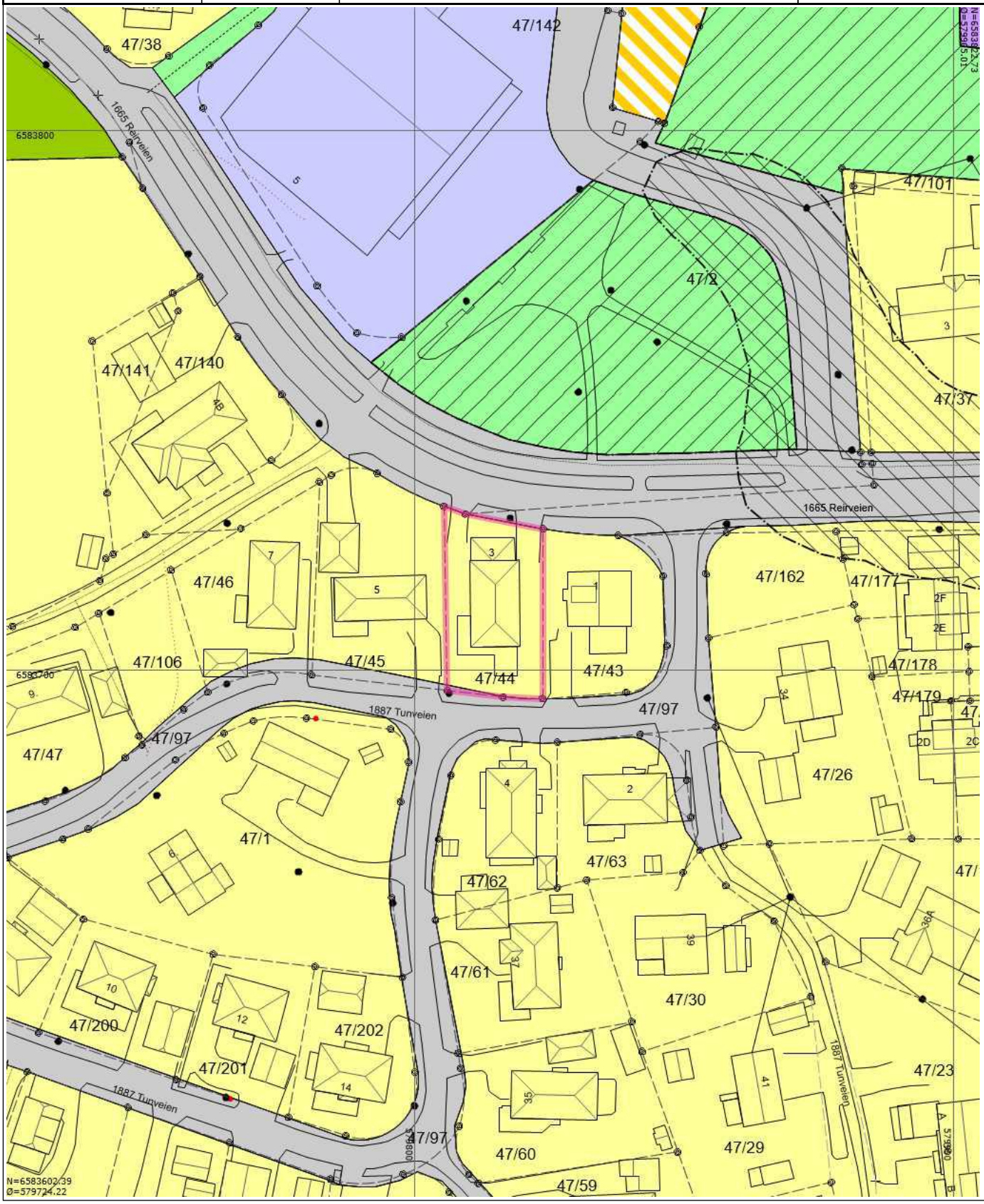

Høydekurve

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tunveien 3 3185 SKOPPUM			
Annen info:	Kommunedelplan Skoppum			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



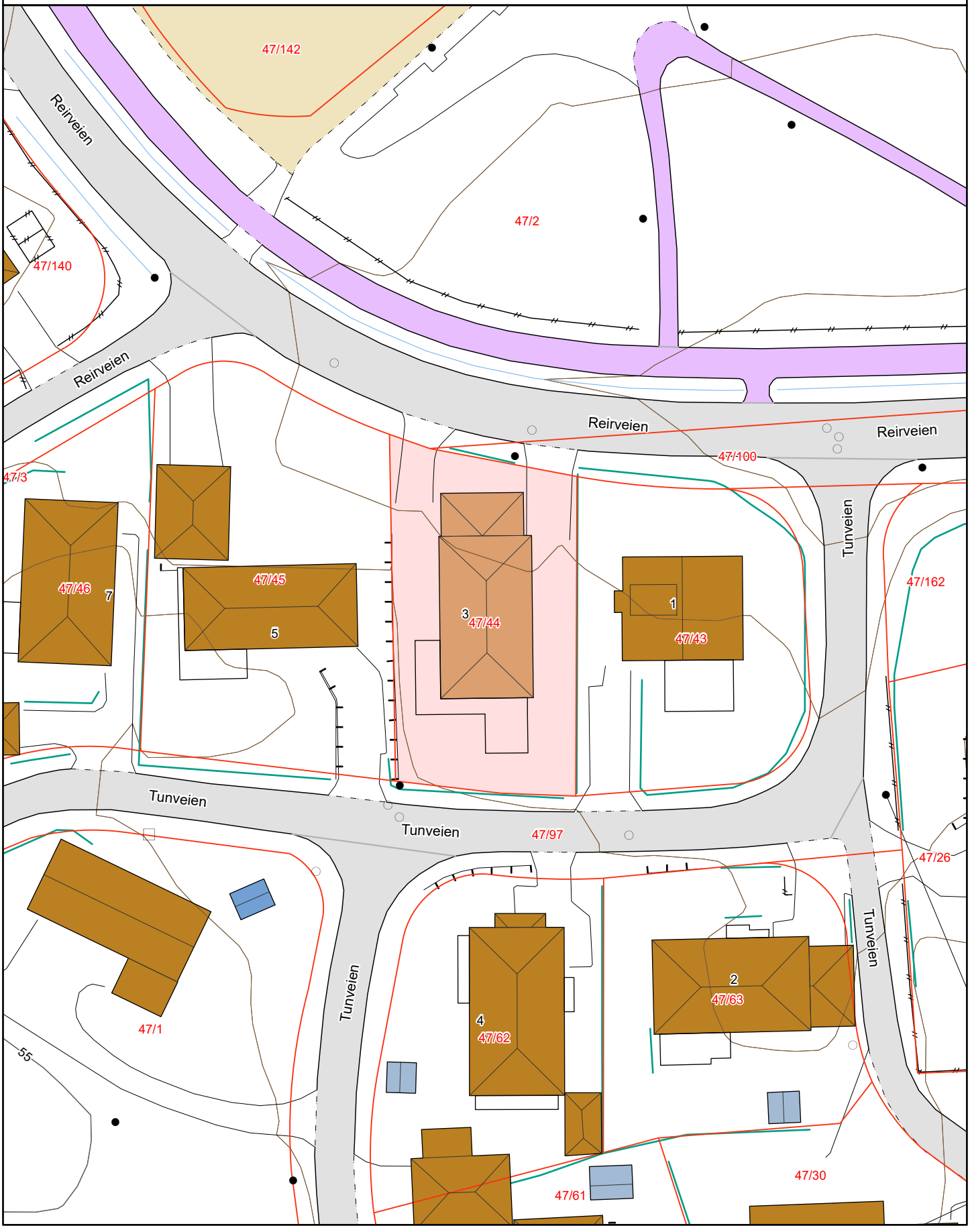
Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Hensyn friluftsliv
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Tunveien 3, 3185 Skoppum**
Gnr/Bnr: **3901/47/44/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 592 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.08.2026



Matrikkelkart

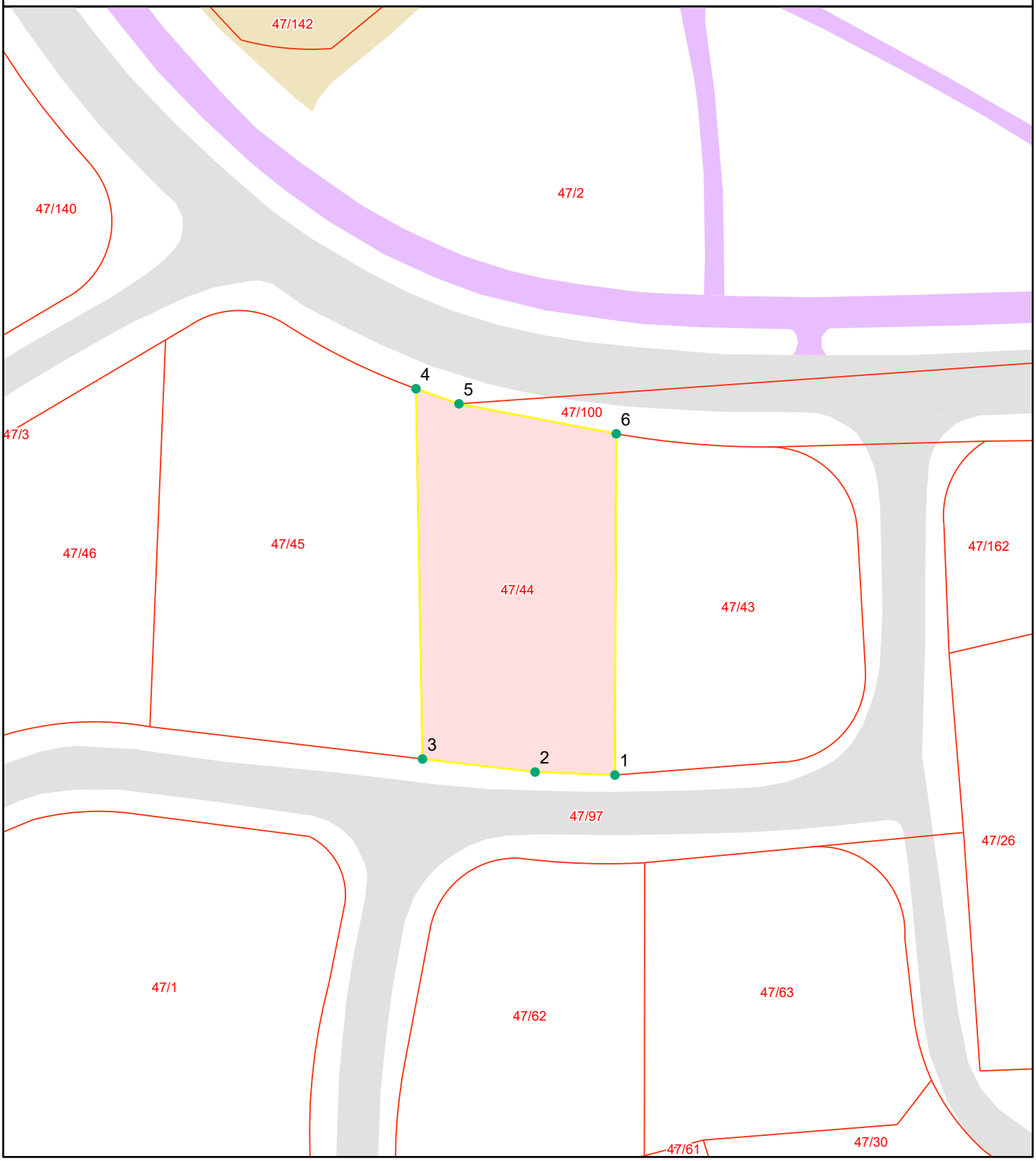
Adresse: **Tunveien 3, 3185 Skoppum**
Gnr/bnr: **3901/47/44/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 592 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.08.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6583694.76	579823.73	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	7.38	0
2	6583695.04	579816.36	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	10.47	0
3	6583696.24	579805.97	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	34.15	0
4	6583730.36	579805.37	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	4.21	0
5	6583728.97	579809.34	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	14.78	0
6	6583726.21	579823.85	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	31.47	0

Saksnummer	2025/10409
Dokumentdato	12.12.2025
Kontrolldato	14.10.2025
Saksbehandler	Kristian Jul Pedersen
Gnr/bnr.	47/44
Adresse	Tunveien 3
Leilighet	H0101

DAG KENNETH TYRIBAKKEN
Tunveien 3
3185 SKOPPUM

Vi minner dere om å sende oss tilbakemelding for å lukke avdekkede avvik på fyringsanlegget.

Det vises til tidligere tilsendte rapport med saksnummer 2025/10409 gjennomført 14.10.2025.
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til Vestfold Interkommunale brannvesen.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss med en fremdriftsplan som viser
· hvordan du vil rette avvikene
· når hvert avvik skal være rettet

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Røykløp - 2397 - Ukjent
1. Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd*****.**
Beskrivelse avvik:
Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Tilbakemelding med eventuelle spørsmål rettes til Kristian Jul Pedersen på **brannforebygging@vibr.no** eller **98 26 30 32**.

Med vennlig hilsen

Kristian Jul Pedersen
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Saksnummer	2025/10409
Dokumentdato	14.10.2025
Kontrolldato	14.10.2025
Saksbehandler	Kristian Jul Pedersen
Gnr/bnr.	47/44
Adresse	Tunveien 3
Leilighet	H0101

DAG KENNETH TYRIBAKKEN
Tunveien 3
3185 SKOPPUM

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Tunveien 3, bruksenhet H0101, 3185 SKOPPUM

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 14.10.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:
Røykløp - 2397 - Ukjent
Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd*.
Kommentar:
Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 13.12.2025 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no.**

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?
Det er viktig at du lukker avvikene for å ivareta brannsikkerheten i din bolig. Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi nekte deg videre bruk av fyringsanlegget.

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

Til stede:
Eier/representant for eier: DAG KENNETH TYRIBAKKEN
For brannvesenet: Kristian Jul Pedersen

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

Med hilsen

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Kristian Jul Pedersen
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

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

Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

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

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

Andre forhold:
Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

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

Aktuelt regelverk
- Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften)(Gjelder for borettslag og sameie)

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-47/44/0
Adresse
Tunveien 3
3185 Skoppum

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 14.10.25. Vi har ikke mottatt tilbakemelding med fremdriftsplan på når og hvordan avvik skal rettes. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	14.10.25	X	

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.08.2026 12:29

Eiendom 3901-47/44 Reirfeltet 2

Bruksnavn	Reirfeltet 2				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	14.03.1980	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	600 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	47	Beregnet areal	591,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	44	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Tunveien 3	3185 Skoppum	Skoppum	Borre	Borre

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.03.1980	Kart- og delingsforretning	3901-47/1	Avgiver	-600
		3901-47/44	Mottaker	600
01.01.2020	Omnummerering	3901-47/44	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-47/44	Mottaker	0
03.10.2024	Annen forretningstype	3901-47/185	Berørt	0
		3901-45/98	Berørt	0
		3901-47/28	Berørt	0
		3901-46/78	Berørt	0
		3901-47/162	Berørt	0
		3901-47/100	Berørt	0
		3901-46/141	Berørt	0
		3901-47/182	Berørt	0
		3901-47/183	Berørt	0
		3901-47/97	Berørt	0
		3901-45/99	Berørt	0
		3901-47/101	Berørt	0
		3901-47/37	Berørt	0
		3901-46/151	Berørt	0
		3901-9666/1	Berørt	0
		3901-45/97	Berørt	0
		3901-47/181	Berørt	0
		3901-47/44	Berørt	0
		3901-47/177	Berørt	0
		3901-47/25	Berørt	0
		3901-47/2	Berørt	0
		3901-47/43	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	8250081			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.06.1980	Areal, bolig (bruk/brutto)	241/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.05.1981	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	241/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	138	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	138/0	0/0	138/0
K01	Kjelleretasje	0	103/0	0/0	103/0

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-22-0179 (Sigurd Sørdal)
Vår referanse: 2948469/19419482
Bestilling: C3 2022-08-29 (8) 38

Dato
29.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3288	28	17.6.1983	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	47	44	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

DAGBOKFØRT
17.06.83 03288
SORENSKRIVEREN I
HOTTEN

Erklæring om frafall av skadeerstatning ved skade på kommunale ledninger

Undertegnede eier av g.nr. 47 br.nr. 44 i Borre kommune erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at Borre kommune fritas for ansvar om skadeerstatning ved eventuell skade på kommunale ledninger.

Dette er betinget av at skaden skyldes garasjens plassering i forhold til kloakkledningen.

Skoppum, 17/6-83
g.nr. 47, br.nr. 44
Eddy Lund
Eddy Lund

Rett underskrift bevitnes

1. Jan Erik Thorin

2. Rune Bygdås

Tunveien 3

Nabolaget Skoppum - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lysheim skole (1-7 kl.) 201 elever, 9 klasser	7 min 0.6 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 25 klasser	6 min 3.5 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	13 min 8.5 km
Wang Toppidrett Tønsberg	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sentrum 2	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tunet Linje 021	2 min 0.2 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 1 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Blåbærlyngen barnehage (1-5 år) 113 barn	4 min 0.4 km
Borre idrettsbarnehage (0-5 år) 58 barn	6 min 3.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skoppum	2 min
Kiwi Borre	6 min

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

VARER/TJENESTER

Linden Park	9 min
Boots Apotek Horten Handelspark	9 min
Åsgårdstrand Vinmonopol	11 min

SPORT

Skoppum idrettsanlegg	5 min
Lysheim Skole	8 min
MOVA Horten	9 min
EVO Horten	9 min

«Sentralt til e18. Kort vei til Horten. Ferge muligheter til Moss togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Notater