PRIVATMEGLEREN
HORTEN

LØSVEIEN 33

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Løsveien 33, 3185 Skoppum
Gnr. 45, Bnr. 149, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250186

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

Løsveien 33, 3185 SKOPPUM

HORTEN kommune

gnr. 45, bnr. 149

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



Befaringsdato: 20.09.2025 **Rapportdato:** 26.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22499-1036 **Referansenummer:** HN2136

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

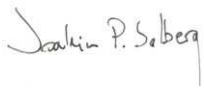
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 3 plan med byggeår 1986. Boligen har bygningsintegrert garasje og steinsatt innkjøring. Delvis overbygd veranda og terrasse med jacuzzi. Huset er generelt i god stand og bærer preg av løpende vedlikehold men flere bygningsdeler er bemerket i rapporten grunnet høy alder. Blant annet er et bad, de fleste vinduer, enkelte dører, tak og det meste av ytterkledning fra 1986. Det er gjort en større oppgradering i overflater de siste årene, kjøkkenet er fra 2014, et bad og vaskerom fra 2024. Det er bygningsdeler som har fått TG2-3 som en eventuell kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1986 med forenklet undertak. Taket er besiktiget fra takfot i stige. 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 og beslag av plastbelagt stål, sort. Det er montert stigetrinn for pipe og snøfangere på en side.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning hovedsakelig fra 1986. Eier informerer at det stedvis er skiftet ut noe panel som del av vedlikeholdet.
Boligen har innredet loftetasje av prefabrikkerte A- takstoler. Det er inspeksjonsmulighet via luker i kneloft. Loft over hanebjelker er ikke inspisert.
Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vinduer fra 2024 på bad og et soverom.
Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass fra 2021, malte balkongdører med 2-lags glass fra henholdsvis 1985 og 2024 på bad og soverom og skyvebalkongdør i malt tre produsert 1986.
Boligen har terrasse i trekonstruksjon på baksiden av huset anlagt på terrenget. Ifølge tidligere tilstandsrapport oppført i 2017. Det er også delvis overbygde verandaer i trekonstruksjon med utgang fra stue og kjøkken mot nordvest. Helhetlig fremstår overflater jevnlig vedlikeholdt med normal værslitasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, malt laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Boligen har normal slitasje i overflater i oppholdsrom, derav TG1. Overflater i våtrom og sekundærareal er vurdert under egne punkt.
Etasjeskille/gulv mot grunn er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, måling av høydeforskjeller ol., gjerne i samråd med fagfolk.
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.
Boligen har elementpipe, helbeslått over taket. Eier opplyser at det er montert ubrennbar plate bak peisovn i senere tid. Det er kommentert avvik ved pipe i tidligere takstrapport. Takstmann er ikke kjent med hva dette avviket gjaldt. Eier informerer at fyringsanlegget er i orden, det legges til grunn at avviket er rettet.
Gulvet har parkett og betong. Veggene har plater og betong/mur.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,8. Boligen har utforet vegg under terrenglinjen i soverom. Erfaringsmessig er slike konstruksjoner fuktutsatte og anses som en risikokonstruksjon. Det er registrert fuktskjolder i yttervegg i garasjen.
Det er ikke opplyst om krypkjeller ved boligen.
Boligen har malt tretrapp. Takstmann registrerte noe knirk på befaringsdagen. Det er ikke unormalt og kan variere med årstider, temperatur ol.
Innvendig har boligen malte slette/profilerte dører. Dør til garasje er uisolert og ikke tilfredsstillende gasstett, denne gis TG2.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis/tapet på vegg og fliser på gulv. Slett himling.
Rommet er innredet med dusjnisje, dobbel servant i innredning, vegghengt toalett og badekar.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk med nedsenket dusjløsning. Tilfredsstillende membranoppkant ved døren er ikke påvist. Membran er synlig i sluket. Det er rennesluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren.

Bad
Bad med gulvbelegg og baderomstapet, panel i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant og toalett.
TG3 er gitt på følgende grunnlag: Alder generelt og avvik.
Badet har flatt gulv. Belegg og våtromstapet har passert forventet levetid. Stedvis løs tapet og utette rørgjennomføringer. Baderom fra byggeår.
Badet er funksjonelt med dagens bruk og kan fungere i flere år til med forsiktig bruk men badets levetid er oppbrukt og totalrenovering må påregnes.

Vaskerom
Vaskerom med flis på gulv, malte plater/mur på vegg og panel i taket. Rommet er innredet med utslagsvask i stål og plass til vaskemaskin. Våtrommet har fall til sluk, noe under 1:100. Det er ikke påvist tilstrekkelig membranoppkant ved døren, 15 mm. over ferdig gulv. Membran er synlig i sluket. Naturlig ventilasjon ved veggventil, spalte for tilluft/overstrømning under døren.
Det er naturlig ventilering i våtrommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det hovedsakelig er primærkonstruksjon med mur og synlig røropplegg i rommet. Overflatesøk i rommet viste ingen unormale forhold på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Normal bruksslitasje i overflater og innredning. Hvitevarer er ikke vurdert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2024 og noe kobberledninger fra byggeår tilknyttet bad.
Det er avløpsrør av plast fra byggeår og noe fra 2024 ifølge eier.
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer. Kjøkken og bad er vurdert for seg.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen med produksjonsår 2022. Det er ikke opplyst om service utover normal rengjøring av filter.
Varmtvannstanken på 227 liter plassert på vaskerom med sluk. Direkte el.tilkoblet. Merket produksjonsår 2022.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
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, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil. Boligen varmes opp ved varmekabler i gang/bad, varmepumpe, panelovner og vedfyring.
Boligen har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

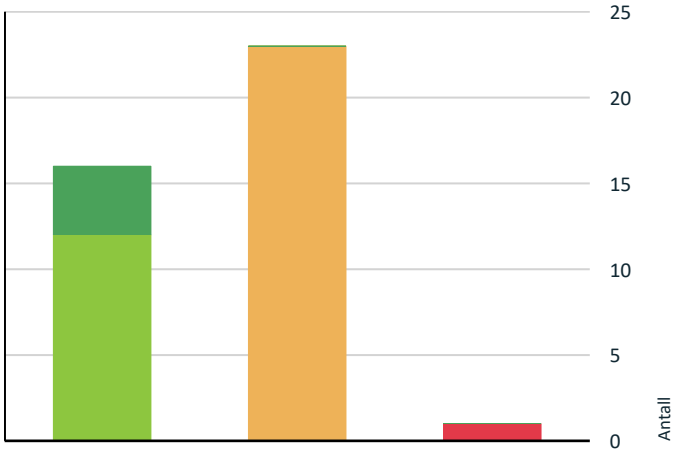
Enebolig

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

Nåværende eier har gjort enkelte endringer i boligens planløsning. Bl.a. innlemmet vindfang i hall, etablert vaskerom i bod og innlemmet gammelt vaskerom i bad.
Ved å ta i bruk bod i underetasje (sekundærareal) som vaskerom (primærareal) krever det søknad om bruksendring til kommunen. Takstmann kan ikke garantere for at en slik søknad blir godkjent da rommet ikke tilfredsstiller krav til bl.a. dagslys. Det er ikke mottatt tegning for loftetasje, det er derfor usikkert hva rommene er godkjent som. Idag fremstår etasjen med gang og 2 soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

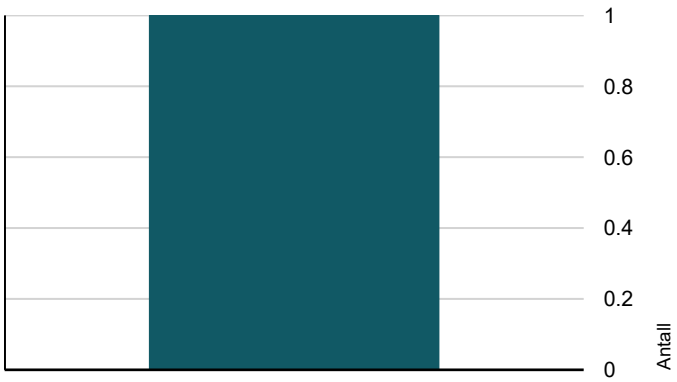
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	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	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1986 med forenklet undertak. Taket er besiktiget fra takfot i stige. 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.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongsteinen har passert mer enn 50% av forventet levetid med derav usikker restlevetid.
Undertaket av forenklet undertak har passert teoretisk levetid.
Taksteinen er mosegrodd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mose tærer på taksteinen og foringer levetiden, taket må rengjøres.
På bakgrunn av alder bør taktekkingen følges med på. Den kan vare i flere år til med rett vedlikehold, men det bør planlegges med utskifting av tekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Det er montert stigetrinn for pipe og snøfangere på en side.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenner, nedløp, beslag og takhatt/pipehatt har passert forventet teoretisk levetid (30 år). Takstmann presiserer at beslag/hatter som er på taket ikke er kontrollert. Dette bør gjøres av fagfolk under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På bakgrunn av alder bør det planlegges med fornyelser. Det vil være naturlig å skifte dette sammen med takstein og undertaket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning hovedsakelig fra 1986. Eier informerer at det stedvis er skiftet ut noe panel som del av vedlikeholdet.

Årstall: 1986

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det ble ikke påvist tilstrekkelig luftespalte i underkant av kledningen under befaring. Det er uheldig da evt. fuktighet har begrensede mulighet for opptørking som igjen danner grobunn for sopp og råte. Dette kan bidra til å forkorte levetiden. Forventet levetid på malt trekledning er 50 år.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har innredet loftetasje av prefabrikkerte A- takstoler. Det er inspeksjonsmulighet via luker i kneloft. Loft over hanebjelker er ikke inspisert.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begrenset lufting i flere fakk hvor lufteskuffene ikke er tilfredsstillende. Det er også noe eksponert isolasjon som krever utbedring av vindsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres justering av lufteskuffer flere steder i kneloftet for å sikre god lufting samt utbedre vindsperre ved eksponert isolasjon. Anbefaler at forholdene får en gjennomgang/utbedring av fagperson.

TG 2 Vinduer

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vinduer fra 2024 på bad og et soverom.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De eldste vinduene har slitasje i karmer/pakninger og vil ikke ha den energieffektiviteten nyere vinduer har. Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaring. Takstmann presiserer at dette kan være vanskelig å oppdage grunnet temperatur/lys/værforhold og kan derfor ikke utelukkes ved eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduene fungerer idag men vil ikke være like energivennlige som nyere vinduer. Pakninger blir sprø med tiden og vil gradvis miste tiltenkt funksjon. Helhetlig må det påregnes noe vedlikehold og utskiftinger.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass fra 2021, malte balkongdører med 2-lags glass fra henholdsvis 1985 og 2024 på bad og soverom og skyvebalkongdør i malt tre produsert 1986.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes etter alder og slitasje på de eldste dørene fra byggeår. Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaring. Takstmann presiserer at dette kan være vanskelig å oppdage grunnet temperatur/lys/værforhold og kan derfor ikke utelukkes ved eldre dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer idag men vil ikke være like energivennlige som nyere dører. Pakninger blir sprø med tiden og vil gradvis miste tiltenkt funksjon. På skyvedøren er pakningene skadet. Helhetlig må det påregnes noe vedlikehold og utskiftinger.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse i trekonstruksjon på baksiden av huset anlagt på terrenget. Ifølge tidligere tilstandsrapport oppført i 2017. Det er også delvis overbygde verandaer i trekonstruksjon med utgang fra stue og kjøkken mot nordvest. Helhetlig fremstår overflater jevnlig vedlikeholdt med normal værslitasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, malt laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Boligen har normal slitasje i overflater i oppholdsrom, derav TG1. Overflater i våtrom og sekundærareal er vurdert under egne punkt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, måling av høydeforskjeller ol., gjerne i samråd med fagfolk.

TG 2 Radon

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
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, helbeslått over taket. Eier opplyser at det er montert ubrennbar plate bak peisovn i senere tid. Det er kommentert avvik ved pipe i tidligere takstrapport. Takstmann er ikke kjent med hva dette avviket gjaldt. Eier informerer at fyringsanlegget er i orden, det legges til grunn at avviket er rettet.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,8. Boligen har utforet vegg under terrenglinjen i soverom. Erfaringsmessig er slike konstruksjoner fuktutsatte og anses som en risikokonstruksjon. Det er registrert fuktskjolder i yttervegg i garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Gjelder yttervegger i garasje. Tilstøtende bod har drenering fra samme årstall(byggeår), det kan derfor ikke utelukkes samme problematikk selv om dette kan variere med bl.annet årstider og værtyper.

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

Det bør sikres god ventilering med veggventiler i alle rom.

Krypkjeller

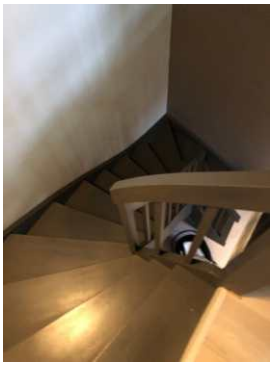
Det er ikke opplyst om krypkjeller ved boligen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Takstmann registrerte noe knirk på befaringsdagen. Det er ikke unormalt og kan variere med årstider, temperatur ol.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte slette/profilerte dører. Dør til garasje er uisolert og ikke tilfredsstillende gasstett, denne gis TG2.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis/tapet på vegg og fliser på gulv. Slett himling.
Rommet er innredet med dusjnisje, dobbel servant i innredning, vegghengt toalett og badekar.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk med nedsenket dusjløsning. Tilfredsstillende membranoppkant ved døren er ikke påvist. Membran er synlig i sluket. Det er rennesluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt. Eier opplyser at det er benyttet godkjent våtromssystem (Jotun) og at det er utført noe egeninnsats ved montering av dette.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluket og hjelpesluk er målt til mindre enn 1:100 i selve gulvflaten. Det vil da være krav til 15 mm. membranoppkant fra ferdig gulv til topp membran i døråpningen, det er ikke dokumentert for takstmann. Høydeforskjell fra toppen av slukrenne til flisoverflate ved dørterskelen ca. 27 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gjelder membranoppkant ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser, evt. utbedring.

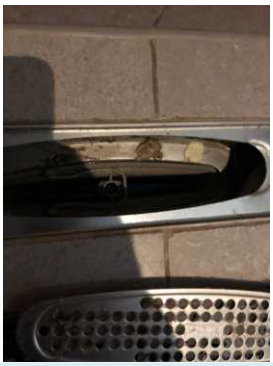
1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og rennesluk med mulighet for rengjøring og klemring.
Membran er synlig i sluket, banemembran.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, tilluft under døren.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med gulvbelegg og baderomstapet, panel i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant og toalett.
TG3 er gitt på følgende grunnlag: Alder generelt og avvik.
Badet har flatt gulv. Belegg og våtromstapet har passert forventet levetid. Stedvis løs tapet og utette rørgjennomføringer. Baderom fra byggeår.
Badet er funksjonelt med dagens bruk og kan fungere i flere år til med forsiktig bruk men badets levetid er oppbrukt og totalrenovering må påregnes.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur tilknyttet badets våtsoner. Overflatesøk i badet viste ingen unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flis på gulv, malte plater/mur på vegg og panel i taket. Rommet er innredet med utslagsvask i stål og plass til vaskemaskin. Våtrommet har fall til sluk, noe under 1:100. Det er ikke påvist tilstrekkelig membranoppkant ved døren, 15 mm. over ferdig gulv. Membran er synlig i sluket. Naturlig ventilasjon ved veggventil, spalte for tilluft/overstrømning under døren.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater/mur. Taket har panel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggflatene er ikke av etablert med fuktbestandig materiale i sin helhet i tråd med teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet vil fungerer til tiltenkt bruk, men vær obs på at overflater vil være sårbare ved vannsøl o.l.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Vaskerommet har forskjellige fallforhold, deler av gulvet har 1-100 og noe av gulvet har 1-200. Det mangler 15 mm. membranoppkant over det ferdige gulvet i døråpningen. Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under innredning, vaskemaskin og bereder.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler å montere automatisk vannstopper med føler ved gulv som kompenserende tiltak for manglende oppkant ved døren.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, smøremembran.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranløsningen ligger skjult i konstruksjonen og vurderes derfor etter alder og dokumentasjon. Membranløsningen er ikke dokumentert ihht. teknisk forskrift og kan derfor ikke tilstrekkelig vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser rundt membranløsningen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering i våtrommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det hovedsakelig er primærkonstruksjon med mur og synlig røropplegg i rommet. Overflatesøk i rommet viste ingen unormale forhold på befaringsdagen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Normal bruksslitasje i overflater og innredning. Hvitevarer er ikke vurdert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2024 og noe kobberledninger fra byggeår tilknyttet bad.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

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

Gjelder eldre kobberledninger. Nyere plastrør gis TG1.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår og noe fra 2024 ifølge eier.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

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

Gjelder avløpsrør fra 1986.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer. Kjøkken og bad er vurdert for seg.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverommet mangler ventilering utover dør/vindu. Underetasjen bør ventileres noe bedre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vi anbefaler å montere veggventiler i alle rom som ikke har dette i boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen med produksjonsår 2022. Det er ikke opplyst om service utover normal rengjøring av filter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken på 227 liter plassert på vaskerom med sluk. Direkte el.tilkoblet. Merket produksjonsår 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
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, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil. Boligen varmes opp ved varmekabler i gang/bad, varmepumpe, panelovner og vedfyring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986 Innmat i sikringsskap skiftet 2018.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er lastet opp samsvarserklæringer fra 2017 og frem i Boligmappa. Ingenting før dette.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Ifølge tidligere takstrapport ble det utført tilsyn og feilretting av anmerkninger i 2017.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Kun ved høy bruksbelastning (kappsag).

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el.kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 1999. Det anbefales en el.kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt dette en enkel visuell kontroll under befaring med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenering fra 1986 og 2022 mot nordøst. Etter byggeår vil det være perforerte plastrør samt grunnmursplast rundt boligen. Det er registrert noe fuktsymptomer innvendig garasje (eldste del).

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Gjelder drenering fra 1986.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i pussede lettklinkerblokker og stripefundamenter el.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis noe riss/sprekker i grunnmuren rundt boligen. Dette kan ha flere årsaker. Det er ikke avdekt større gjennomgående sprekker der grunnmuren var synlig under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag anbefaler vi jevnlig ettersyn med riss/sprekker for å avdekke evt. utvikling over tid.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng. Det vil gi noe økt tilsig av fuktighet mot boligen. Terrenget tilknyttet grunnmuren er relativt flatt på baksiden. Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom det skal dreneres rundt boligen bør det vurderes å justere terrenget noe for å minske belastningen på drenssystemet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Informasjonen er hentet fra kommunens kartløsning.

Årstall: 1985 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

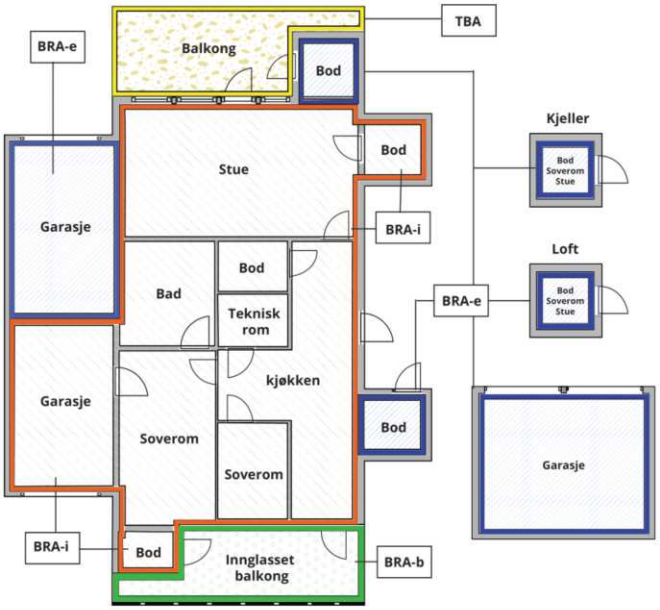
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftetasje	28			28		6	34
1.etasje	88			88	56		88
Underetasje	78			78			78
SUM	**194**				**56**	**6**	**200**
SUM BRA	**194**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang, soverom, soverom 2		
1.etasje	Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad, soverom		
Underetasje	Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod, garasje		

Kommentar

Bod i underetasje på 11 m2 er medtatt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Bygningsintegrert garasje på 23 m2 er medtatt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Nordvestvendte verandaer på ca. 15 m2 og 5 m2 og sydvendt terrasse ca. 36 m2 er angitt som TBA for 1.etasje. Jacuzzi er ikke tilstandsvurdert.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Nåværende eier har gjort enkelte endringer i boligens planløsning. Bl.a. innlemmet vindfang i hall, etablert vaskerom i bod og innlemmet gammelt vaskerom i bad.
Ved å ta i bruk bod i underetasje (sekundærareal) som vaskerom (primærareal) krever det søknad om bruksendring til kommunen. Takstmann kan ikke garantere for at en slik søknad blir godkjent da rommet ikke tilfredsstiller krav til bl.a. dagslys.
Det er ikke mottatt tegning for loftetasje, det er derfor usikkert hva rommene er godkjent som. Idag fremstår etasjen med gang og 2 soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifølge eier: 2022: Ny drenering mot nordøst av boligen. 2024: Renovert bad 1.etasje og etablert vaskerom i underetasje inkl. noe fornyelse av rør- og el.anlegg.
Eier opplyser videre at det er utført flere arbeider ved egeninnsats, dokumentasjon er derfor begrenset av dette.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyder: Underetasje, entrè: 2,37 m. 1.etasje, spisestue: 2,37 m. Loftetasje, gang: 2,11 m. skråtak.
Vinduene i loftetasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til fri åpning i rømningsvinduer. Vaskerom i kjeller tilfredsstiller ikke

krav til dagslysflate ved en søknad om bruksendring.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	160	34

Kommentar	
Enebolig	Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning. Arealer er avrundet, regelen 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2025	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	45	149		0	860.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løsveien 33

Hjemmelshaver

Brønn Joakim Haagenrud, Sørsdal Tonje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert og meget barnevennlig boligområde med kort vei til barnehage, skole og dagligvarebutikk. Lekeplass i gaten Skoppum har et aktivt og godt idrettsmiljø for både store og små, med blant annet lysløype og idrettsanlegg med fotballbane. Det er også fine turområder i nærmiljøet. Skoppum er ideelt til for pendlere, med togstasjon i nabolaget og kort vei til påkjøring E-18. Det er ca. 1 times kjøring til Oslo, og ca. 5-10 minutters kjøring til Horten sentrum. I Horten sentrum finner du flere kjøpesenter, kafeer, restauranter og kino m.m.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum følg Storgata sydover ut av Horten by. Ved rundkjøringen på Borre ta Riksvei 19 til høyre mot Skoppum og E18. Følg RV19 gjennom tunnel og ta første avkjøring mot Skoppum. Følg hovedveien forbi avkjøringen til togstasjon, over smal bru og ta 90 grader inn til høyre på Pauliveien. Følg denne forbi Skoppum sentrum, i krapp venstresving og ta tredje avkjøring til venstre inn i Løsveien. Følg så Løsveien rett frem til en krapp venstresving der boligen ligger.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

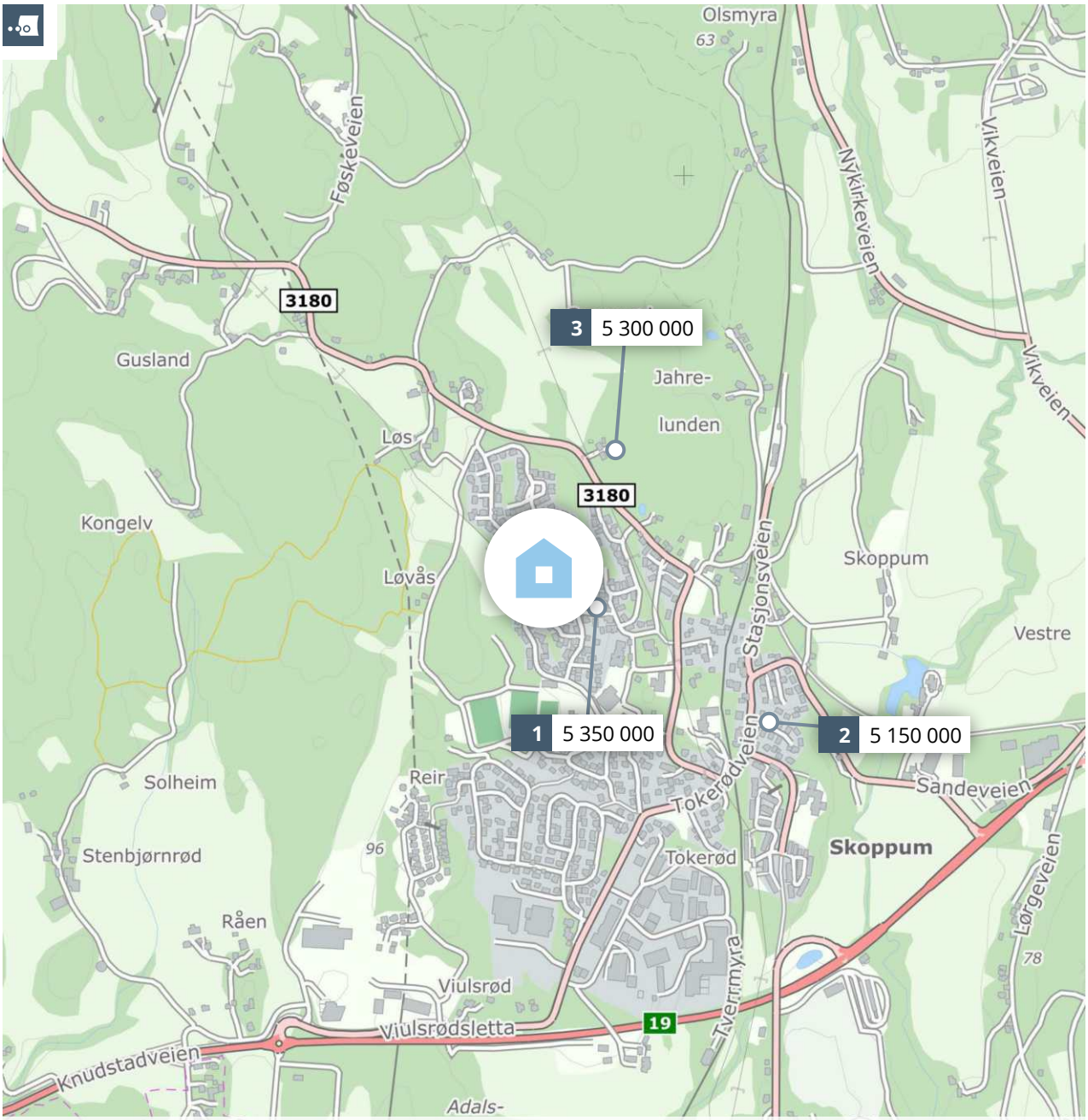
•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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



Meglers verdivurdering

LØSVEIEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 26.09.2025

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

Løsveien 33, 3185 SKOPPUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 45 BNR 149 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Skoppum

Verdivurdert til

5 100 000

-	5 100 000	26 289
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	194 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					861 m²	
Byggeår					1986	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Reirveien 26				11.04.2025	4 990 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**28 763**
	186 m²	1982	708 m²	4 sov						
2	Skrenten 4 A				17.06.2024	5 300 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**26 546**
	194 m²	1980	572 m²	5 sov						
3	Pauliveien 55				10.04.2025	5 450 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**20 152**
	263 m²	2000	1 581 m²	2 sov						

Oppusset og meget pen enebolig på Skoppum over flere plan med 3 (5) soverom, romslig stue, to bad der det ene badet er oppusset i 2024, romslig vaskerom fra 2024 og pen lys kjøkkeninnredning fra 2014. Holder en god standard med fine overflater gjennom hele boligen. Boligen har flere solrike og fine uteplasser som du kan benytte deg av. Parkering i garasje eller i egen gårdsplass.

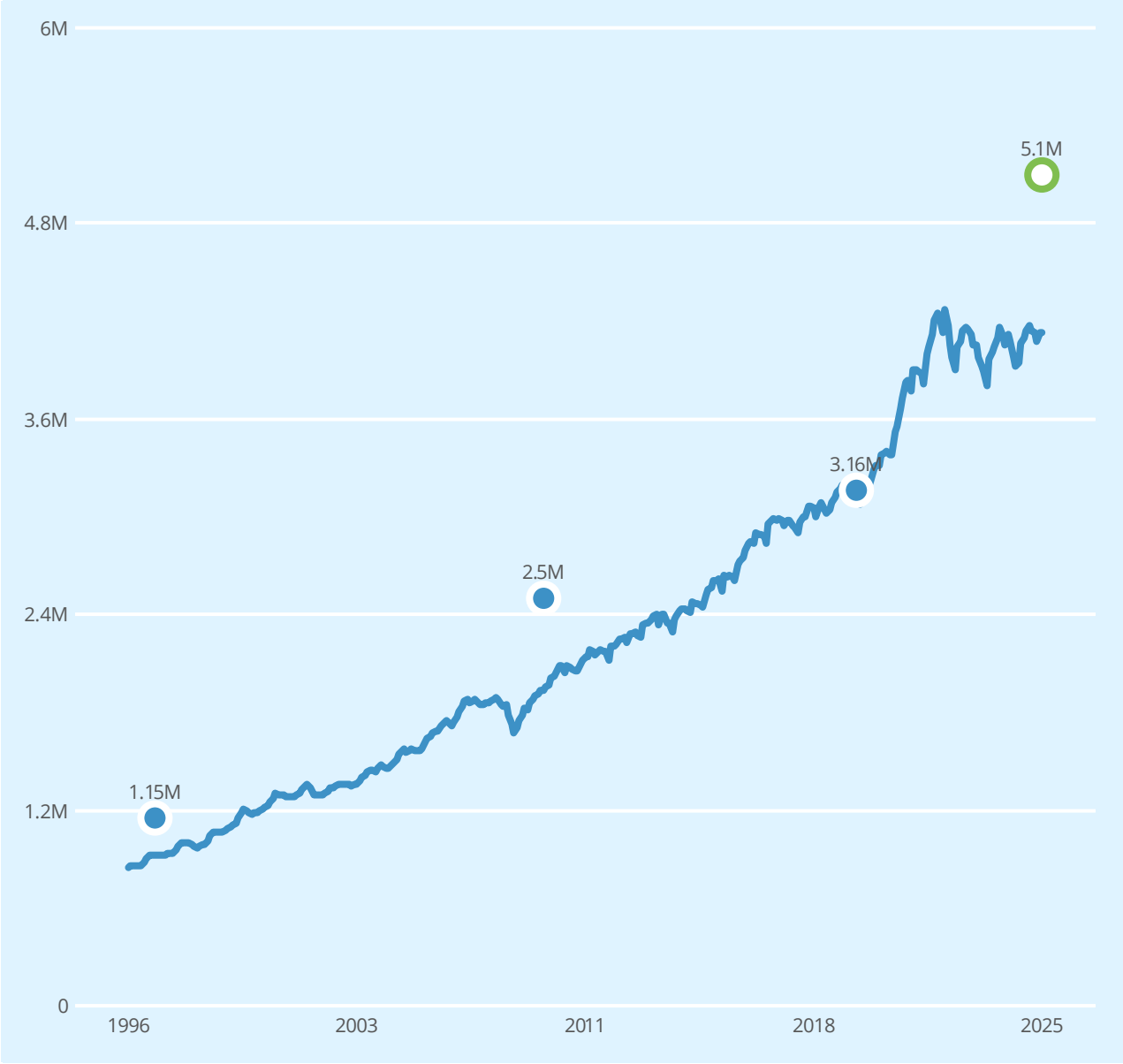
Boligen ligger solrikt og barnevennlig til. En kort spasertur unna finner man idrettsanlegget hvor man kan bedrive mange forskjellige idretter. Det er spesielt flotte turområder sommer som vinter. Kort vei til dagligvarebutikk, barnehage, barneskole, togstasjon og E-18 for pendlere.

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 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.07.2019	02.10.2019	05.11.2019	3 340 000	3 160 000	0	3 160 000	2
09.09.2009	25.11.2009	22.12.2009	2 590 000	2 500 000	-	2 500 000	
10.07.1997		10.07.1997	-	1 150 000	-	1 150 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Store deler av boligen er pusset opp siden kjøp.

Eneboliger til salgs i Skoppum grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

4.5M
4.3M
4 138 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
171
dager

Eneboliger solgt i Skoppum grunnkrets siste 6 mnd

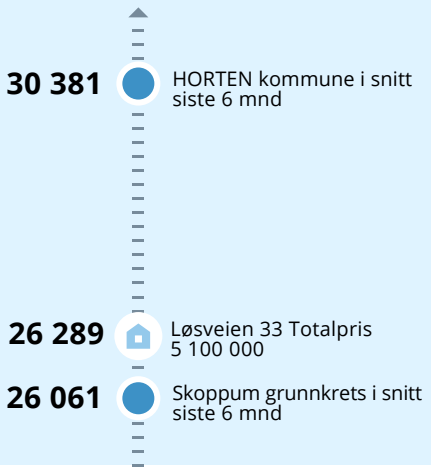
10
eneboliger solgt

5.1M
5 075 000 Salgspris i snitt
5 044 000 Prisantydning i snitt
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250186

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Joakim Haagenrud Brønn	Tonje Sørsdal

Gateadresse
Løsveien 33

Poststed	Postnr
SKOPPUM	3185

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtine

Polise/avtalenr.: 33619815

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250186

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppussing av bad.
Arbeid utført av	Horten VVS, Alt Installasjon, Protan.

Filer

Faktura membran.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bunnmembran/sanafil. Begge sluk byttet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dokumentert i boligmappa.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pusset opp bad.
Arbeid utført av	Horten VVS

Filer

Faktura horten vvs 1.pdf Faktura Horten vvs 2.pdf Faktura horten vvs 3.pdf Faktura Horten vvs 4.pdf Faktura horten vvs 5.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Råte på innervegg nord/øst vegg. Drenert på utsiden å skiftet/tørket innvendig før oppbygging:

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fultskade på nord/øst vegg, drenert og fikset opp.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmekabel vaskerom, varmekabel gang, bad, elbillader.
Arbeid utført av	Alt innstallasjon AS

Document reference: 141250186

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasje, easee lader.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet noen vinduer og dører.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250186

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250186

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Haagenrud Brønn	2f54aa1211382fafafc65711c574eb3f73262c14	22.09.2025 17:03:16 UTC	Signer authenticated by One time code

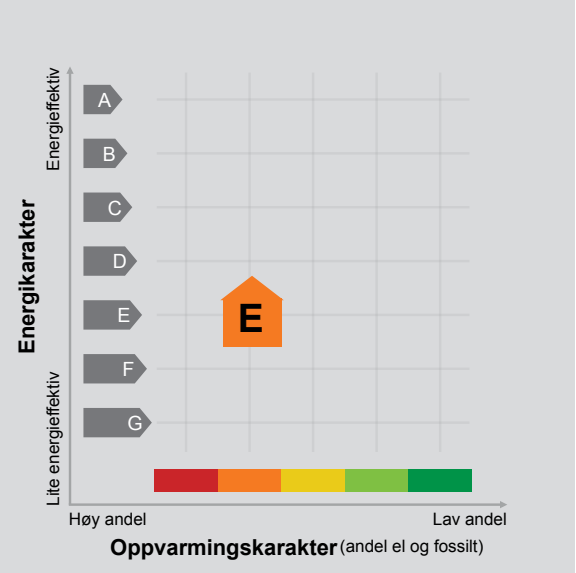
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Sørsdal	7f24e87f3b408ced864698b5a6a010b1c9c0ae81	22.09.2025 17:03:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250186

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Løsveien 33
Postnummer	3185
Sted	SKOPPUM
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8253412
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171724
Dato	22.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	198
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1008488
Pinkode	4256
Dokumentdato	14.01.2022
Kontrolldato	14.01.2022
Inspektør	Kristina Viftrup Andersen

JOAKIM HAAGENRUD BRØNN
LØSVEIEN 33
3185 SKOPPUM

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Løsveien 33, bruksenhet H0101, 3185 SKOPPUM den 14.01.2022

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: TONJE SØRSDAL
For brannvesenet: Kristina Viftrup Andersen

Formål
Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
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. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

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

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

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 2254, Ukjent

1. **Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   3. etg: Feieluken har for liten avstand til brennbart materiale.

2. **Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Det er ikke tilfredsstillende atkomst frem til Sotluken for feiing/uttak av sot og tilsyn med skorstein.

Andre forhold:

Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 13.02.2022 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **1008488** ved svar.

Spørsmål rettes til Kristina Viftrup Andersen på **feier@vibr.no** eller **97 55 01 70**.

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feier

-

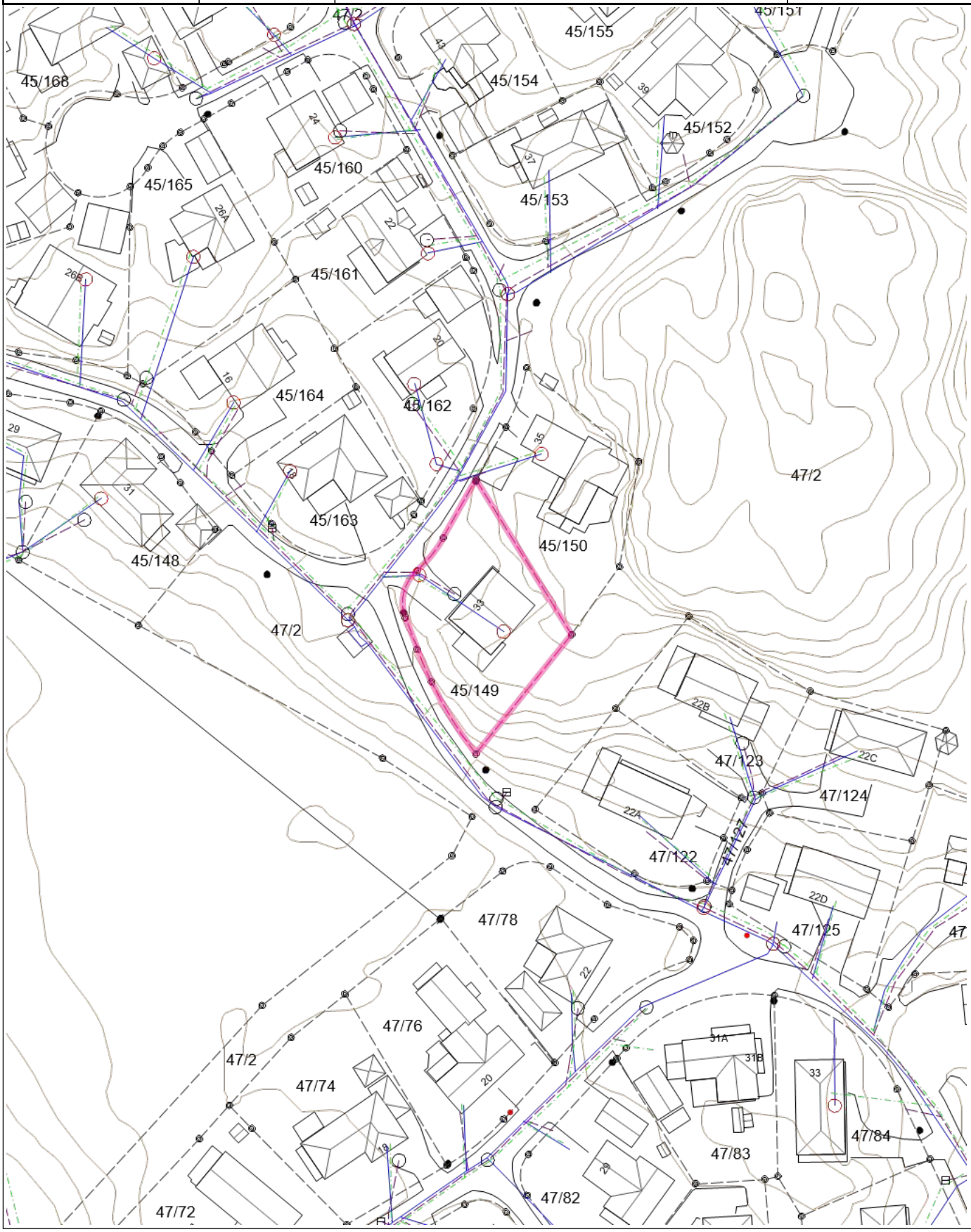
Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løsveien 33 3185 SKOPPUM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

BORRE KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Vår dato: 02 07 1984

Jonny Low
Løsveien 33
3185 Skoppum

Innflyttingstillatelse

Saks nr.

Eiendom: Løsveien 33, 3185 Skoppum.

Gårdsnr. 85 bruksnr. 149

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus

på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen

3 mnd.

Gjenstående arbeide:

I etg./kjeller: Innpussing vinduer bad.

II etg.:
- Gulvbelegg bad.
- Døren til vaskerom må holdes stengt inntil trapp og gelender blir oppført på utsiden.
- Gulvbelegg i gang.

Loft:
- Gjennomlufting med griller i gavlene.

Garasje:
- Puss av mur + innpussing vinduer + luker.

Utvendig:
- Feste lysgroper til kjellervinduer (armene til vegg)
- Male østre side.
- Lufte dør mot øst manglar trapp, rekkverk.
- Stige trinn til pipe.
- Innpusse vinduer.
- Rister til ventiler i kjellervindu.
- Trapp til verandø holdes stengt til denne er montert.
- Planering.

Med hilsen
TEKNISK ETAT

Ø. Larsen

Ø. Larsen
bygningskontrollør

Adresse:	Telefon:	Bankgiro:	Postgiro:
POSTBOKS 83 3195 BORRE	(033) 81 951	2505 07 00014	5 54 14 04

F.kap. 45
F.kap. 53
F.del. 3

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 25°

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

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

Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☒ Plassbygd ☐ Fabrikktremstilte elementer: seksjonshus (oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☒ Statlige byggebestemmelser 1. veiledningens hefte 1 henv.nr 26-29

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

Bl. § 139
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 ☒ fabrikktremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) LECA

☐ Annen utførelse (beskriv)

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type

F.del. 3

Brannvern

Bygningens bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

For større bygg besvares:

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

F.kap. 47

Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46

F.kap. 46:2
Bl. § 93

Særskilt søknad innsendes for

☐ personheis ☐ vareheis ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

VEDLEGG: FERDIG KVITTERT NABOVARSEL
SØKNAD OM ANSVARSRETT

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

21000014917-1

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1985

Til bygningsrådet i BØRRE KOMMUNE

161/85

Mottatt 24 SEPT. 1985

Byggeplass (adresse)	Gnr.	Bnr.	Evt. Fnr.	Evt. undert.nr.
LØSVEIEN 33	45	149		

Eier / Fester av tomt	Adresse	Telefon
JOHNNY LØW,	ADALSVEIEN 13D 3185 SKOPPUM	033 13220

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 1

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering ifbm. 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).

LANGESUND (Sted) den 23 / 9 19 85

Johnny Løw (Byggherrens underskrift)

(SE OVENFOR) Adresse Telefon

BAMBLE BYGG A/S (Anmelders underskrift)

Adresse Telefon

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5101
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2 85

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Bl. § 63

Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt

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

Bl. §§ 70 og 81

F.del 3

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. 22, 23:1

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 94,7 m²

Sum bebygget grunnareal ..... m²

Antall etasjer 1 Antall leiligheter 1

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 94,7 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

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.

Bl. § 66.2

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. 41

Bygningens innredning og tilgjengelighet

Tegningene er påført ☒ romareal

☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

F.kap. 54

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

F.kap. 23:2

☐ Byggat skal kunne brukes av orienterings- og bevegelseshemmede og atkomst og merking av denne framgår av tegning.

Bl. § 68

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv) .....

F.kap. 42:5

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☒ rør

Drensvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2

Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv) .....

Skriv ikke her

F.kap. 42:4

F.kap. 41:32

F.kap. 53

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 1 henv.nr. 12

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3

F.kap. 53

Kjelleryttervegger

☐ Betong ☐ Betongblokk ☒ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☒ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 1 henv.nr. 11

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43

F.kap. 53

F.del. 3

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 1 henv.nr. 15

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43

F.kap. 52

F.kap. 30

F.kap. 31

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. 52

F.kap. 53

F.del. 3

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

TEKNISK ETAT

Saksbehandler: GK

Vår dato: 3/10-85
Deres dato:

Vår referanse:

Deres referanse:

Bamle Bygg A/S
3970 Langesund

GODKJENNING AV BYGGEMELDING

Arbeidssted Løsveien 33	Gnr. 45 Bnr. 149
Arbeidets art Nybygg	Sak nr. D-161/85
Bygningens art Bolig	Anmelder Bamle Bygg A/S
Byggherre Johnny Løw	Ansvarshavende Leif Løvstad

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

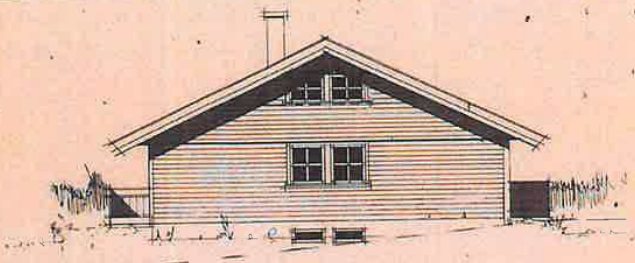
VEDTAK: Byggemeldingen godkjennes på betingelse av at:.
1. Bygningsloven med forskrifter nøye følges.
2. Det innkommer grave og rørleggermelding. ✓

Byggetillatelse vil bli gitt når pkt. er oppfylt.

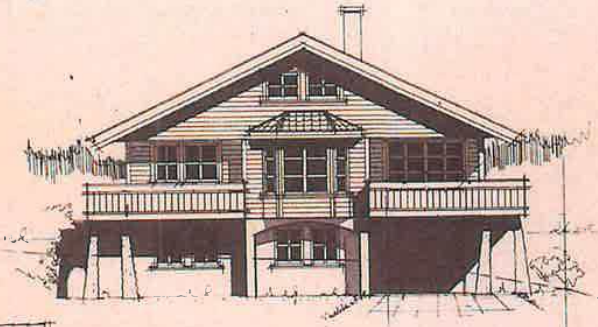
Med hilsen
BYGNINGSSJEFEN I BORRE

T. Monsen
Konst.

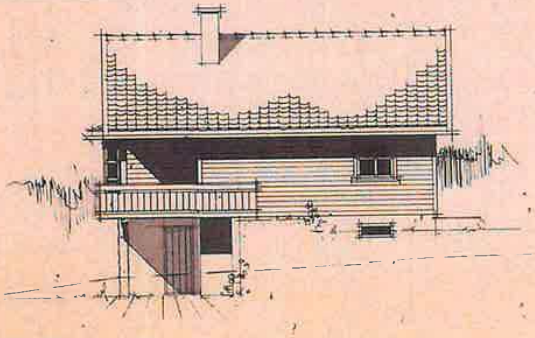
Adresse: POSTBOKS 83, 3195 BORRE
Telefon: (033) 81 951
Bankgiro: 2505 07 00014
Postgiro: 5 54 14 04



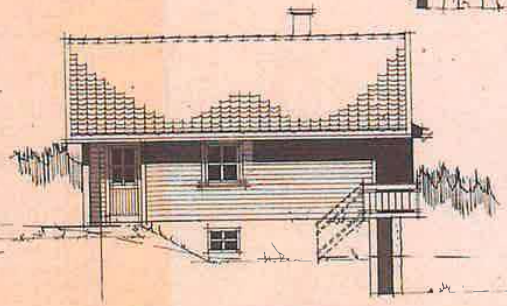
FASADE MOT: SYD-ØST



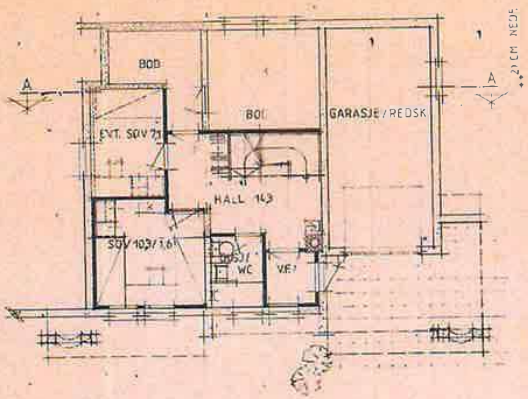
FASADE MOT: NORD-VEST



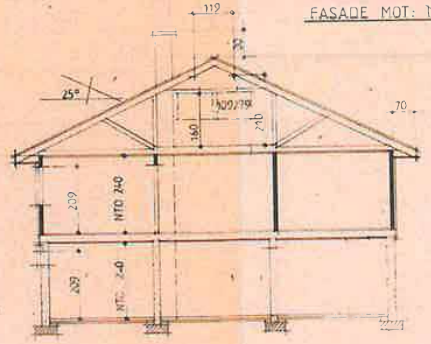
FASADE MOT: SYD-VEST



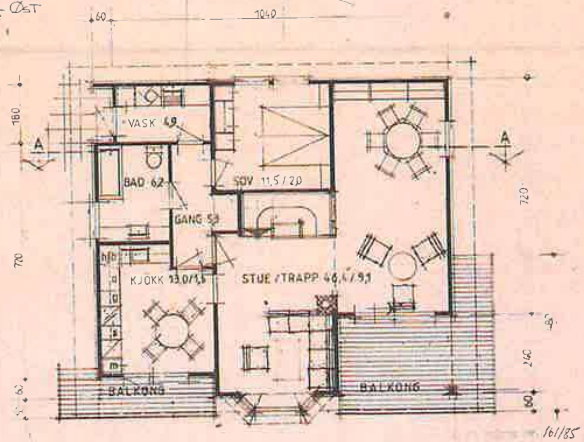
FASADE MOT: NORD-ØST



UNDERETASJE



SNITT AA



HOVEDETASJE

16/1/85

Byggherre:	JOHNNY LØW		Grunnflate: 94.7
Byggested:	LØSVEIEN 33 SKOPPUMÅSEN VEST		Leieareal: BRA 148.5 / BA 120
B. kommune:	BØRE		Mål: 1:100
BAMBLE BYGG A.S 3970 Langesund – Tlf. (035) 73 433		ARK	Dato: 15.08.84
Leverandør:			TYPE "ALFRED ÷"

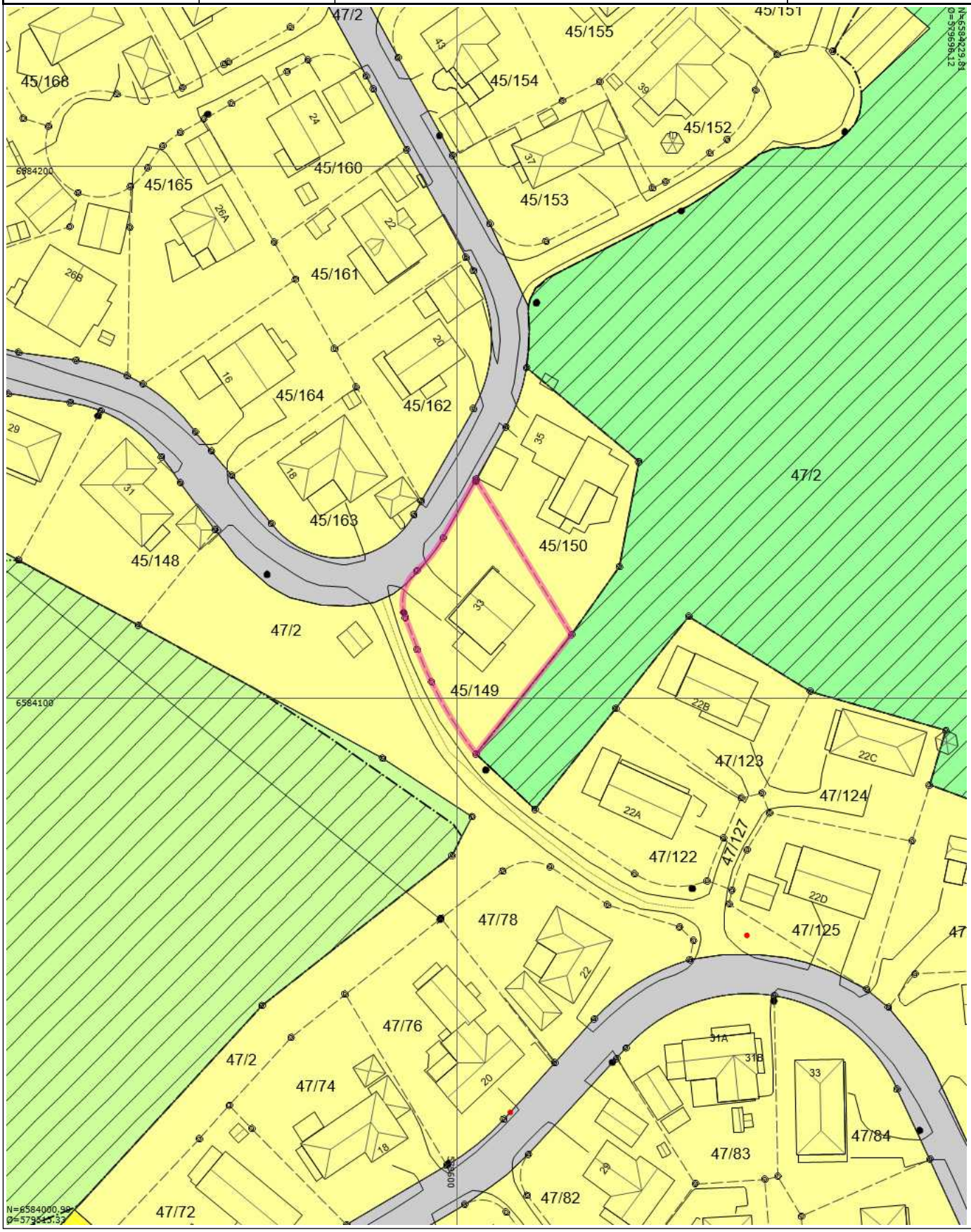
ark. Moen

Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løsveien 33 3185 SKOPPUM			
Annen info:	Kommunedelplan Skoppum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

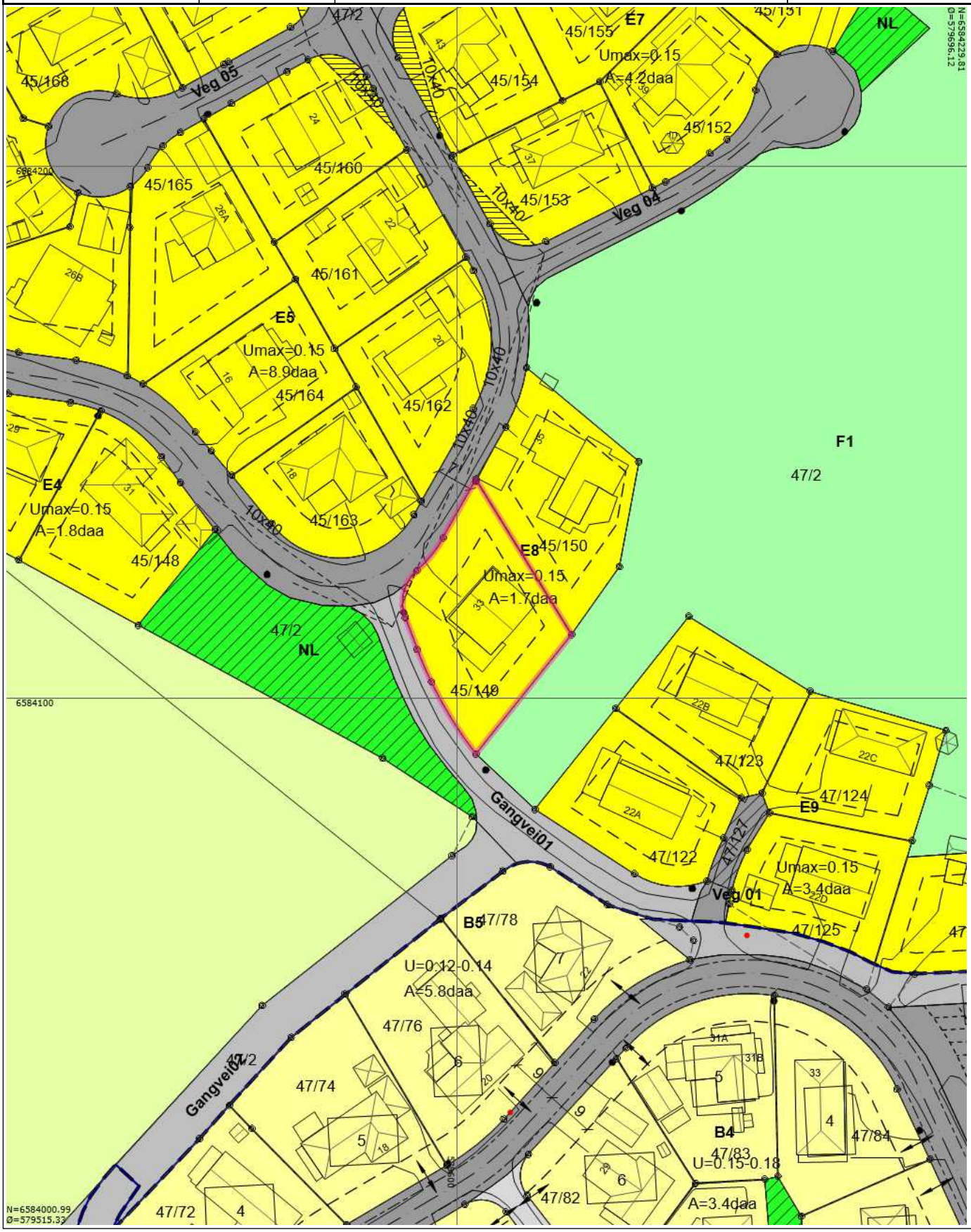
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn landbruk
- Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Høydekurve

Horten kommune

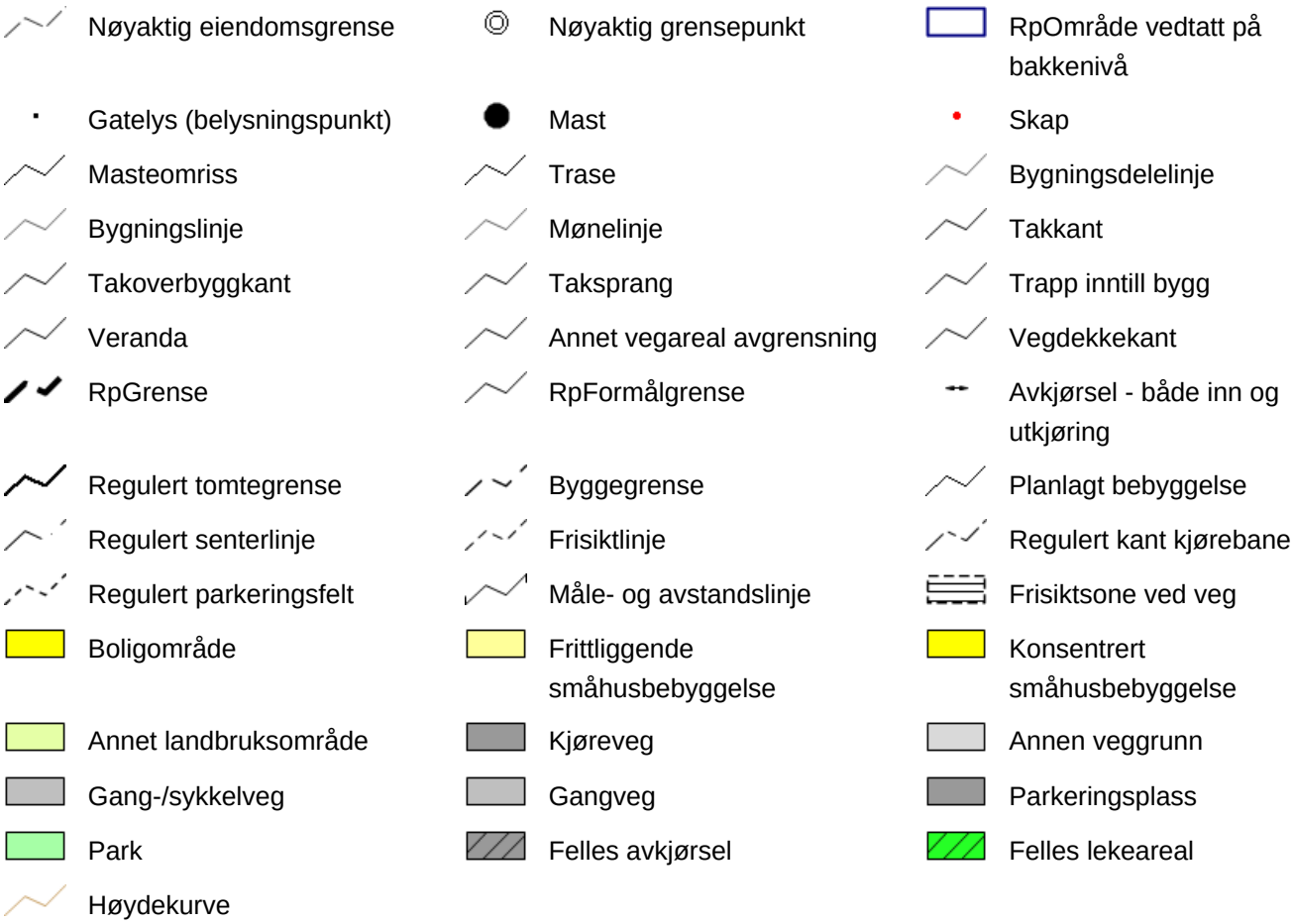
Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løsveien 33 3185 SKOPPUM			
Annen info:	Skoppumåsen Vest			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

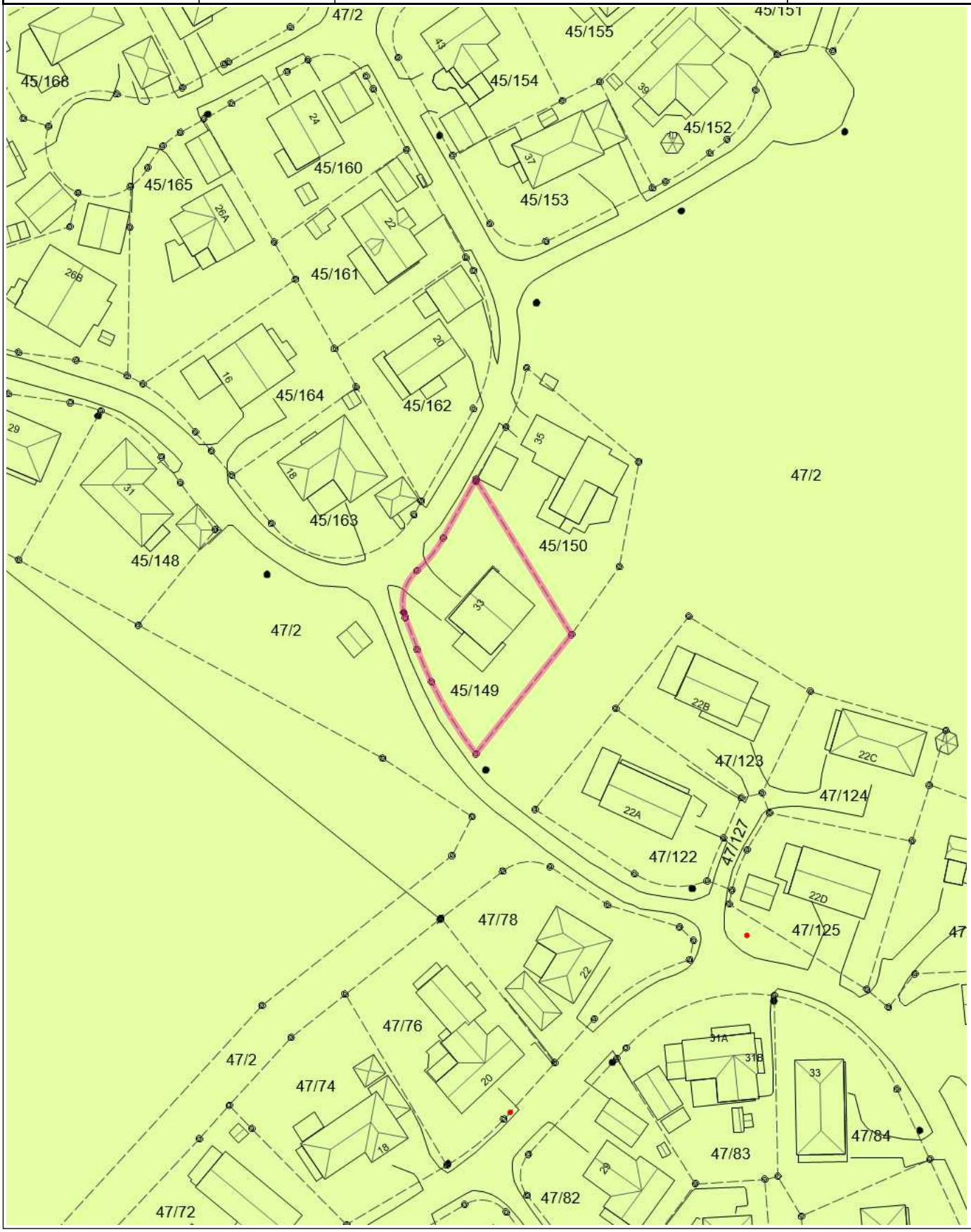


Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løsveien 33 3185 SKOPPUM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Masteomriss


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpOmråde igangsatt


Høydekurve

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

Dato: 22.09.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	45	Bruksnr.	149	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Løsveien 33						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.08.2025
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/kvartal.
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1490,-

	Beløp/kvartal.
Eiendomsskatt	251,-

Tilleggsopplysninger:

Informasjon om eiendomsskatt: Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.09.2025 12:10

Eiendom 3901-45/149 Løsveien 33

Bruksnavn	Løsveien 33				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	05.06.1985	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	861 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	45	Beregnet areal	860,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	149	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Løsveien 33	3185 Skoppum	Skoppum	Borre	Borre

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
05.06.1985	Kart- og delingsforretning	3901-45/149	Mottaker	861
		0701-45/91	Avgiver	-861
01.01.2020	Omnummerering	3901-45/149	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-45/149	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	8253412			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.10.1985	Areal, bolig (bruk/brutto)	204/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.08.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	204/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	204	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	88/0	0/0	88/0
K01	Kjelleretasje	0	83/0	0/0	83/0
L01	Loft	0	33/0	0/0	33/0

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-45/149/0 Andel 0
Adresse
Løsveien 33
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 14.01.22 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	14.01.22	X	

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**45**	**149**	**0**	**0**	Løsveien 33, 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)	858.61m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3901 B0046	Skoppumåsen Vest (25.1.1982)	Boliger	859.91m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00401	IC Nykirke-Barkåker, jernbane og deponier (19.6.2018)
B0041	Skoppumåsen øst (18.12.1980)

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.

Skatteetaten

Dato
25.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 45 Bnr 149 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Løsveien 33, 3185 SKOPPUM

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 077 739
Som sekundærbolig:	kr 4 310 957

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BORRE KOMMUNE

Juni 1985

DAGBOKFØRT
19.07.85 04430
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

BETINGELSER VED SALG AV KOMMUNALE ENEBOLIGTOMTER

1. Tomtene gjøres byggeklare av kommunen. Stikkledninger bringes et kort stykke inn på hver enkelt tomt. Disse ledningene er private fra og med tilkoplingspunktet på offentlige ledninger.

2. Kjøperen plikter å betale kjøpesummen og omkostninger når målebrev er utferdiget og skjøte utstedes. Salgsomkostninger (oppmålings- og tinglysingsgebyr samt dokumentavgift) bæres av kjøperen. Tilknytningsavgift for vann og kloakk kommer i tillegg.

3. Oppmåling og fradeling av tomten foretas av kommunens bygningsvesen. Tildeling av tomt gir ikke eiendomsrett til tomten. Eiendomsretten overføres først ved utstedelse av skjøte. Kommunen kan inntil skjøte er utstedt, som eier av tomten, på vanlig måte utøve en eiers rådighet f.eks. bruke tomten som lagerplass m.v. Tomtesøkeren må ikke foreta noe arbeid på tomten før kjøpesummen er betalt.

4. Etter at skjøte er utstedt, har kommunen likeledes rett til å hugge de trær på tomten som kommunen finner nødvendig.

   Hugsten forutsettes gjennomført i samråd med byggherren så tidlig at bygging ikke forsinkes.

5. Det er forutsatt at kjøperen selv skal bo i det hus som føres opp. Tomten kan ikke selges i ubebygget stand eller med hus under oppføring, uten formannskapets godkjennelse.

   Kommunen har rett til å innløse tomten med påstående bebyggelse, hvis ikke kjøperen selv flytter inn i hovedleiligheten i huset som bygges og blir boende i tre år etter at ferdigattest er gitt. Det samme gjelder ny eier, dersom eiendommen selges de to første årene etter at ferdigattest er gitt. Prisen ved en slik innløsning skal fastsettes til kjøpesummen for tomten og byggekostnadene, eventuelt med tillegg av verdi for egeninnsats og med fradrag for slitasje m.v. Byggelånsrenter i byggetiden tillegges hvis fastsatte frister for bygging er fulgt. Hvis begge kostnadene overstiger markedspris på byggetiden, sees bort fra de utgifter som er pådratt unødig.

6. Kjøperen plikter innen ett år etter at tomten er tildelt å innsende byggetegninger for bygningsrådets godkjennelse. Byggearbeidet må være i gang senest 6 måneder etter at tegninger er godkjent, og bygget må fullføres uten opphold.

7. Hvis ikke betingelsene under punkt 6 oppfylles, er kommunen berettiget til å ta tomtene tilbake mot å tilbakebetale kjøpesummen, dog ikke betale omkostninger.

8. Angående adkomst fra offentlig vei til tomten må kjøperen henvende seg til ingeniørvesenet som gir nærmere anvisning herom. Adkomst må opparbeides i h.h.t. dette, og annen adkomst må ikke uten særlig tillatelse benyttes for transport til og fra tomten. Oppgravde masser, bygningsmaterialer m.v. må ikke legges i veibane og/eller veigrøften. Skader på veien, ledninger, kabler, belysning m.v. som måtte oppstå i forbindelse med utgraving av tomten eller andre byggearbeider, skal ansvarshavende gi melding til kommunen om. Hvis det ikke blir avtalt at ansvarshavende skal sørge for utbedring av skaden under kommunens kontroll, blir skaden utbedret av kommunen mot refusjon fra vedkommende kjøper, som anses økonomisk ansvarlig.

9. Ved snørydding av offentlige veier, herunder gang- og sykkelveier er kommunen uten ansvar for skader forårsaket av snø som måtte bli kastet inn på tomten.

10. Tilkobling av vann- og avløpsledninger til det kommunale ledningsnett skal skje etter anvisning av kommuneingeniøren.

    Angående anlegg av evt. septikktank m.v. konfereres det med ingeniørvesenet.

11. Vann- og kloakkavgifter betales etter de satser som til enhver tid fastsettes av kommunestyret. Reglement for kommunens vannverk som er eller vil bli vedtatt senere, må følges.

12. Hvor kommunale vann- og avløpsledninger går over privat grunn, har kommunen rett til vederlagsfritt å reparere, vedlikeholde og eventuelt omlegge disse. I de tilfelle private vann- og avløpsledninger fra nabotomter må krysse kjøperens tomt, kan kjøperen ikke motsette seg dette. Det for-utsettes fri rett til å anlegge samt senere å vedlikeholde disse ledninger. Likeledes har kommunen rett til vederlagsfritt å legge nye kommunale vann- og avløpsledninger over tomten.

    Eventuell skade på beplantning m.v. ved anlegg av ledninger, som nevnt i foregående setning, forutsettes erstattet av kommunen. Der det er aktuelt, tinglyses rett til slike ledninger og kabler, jfr. punkt 13. Kjøperen må ikke ved gravearbeider eller på annen måte skade ledninger, stolper og kabler.

    Uten tillatelse fra kommuneingeniøren, elverksjef og televerket kan ikke tomteeier heve eller senke terrenget over de ledninger og kabler som de i.h.t. dette punkt og punkt 13 har fri rett til å la ligge på/over tomten.

13. Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til - uten godtgjørelse - å plassere stolper og barduner for elektrisitet og telefon til kjøperens tomt og nabotomter, samt til å strekke ledninger over tomten. Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til uten godtgjørelse å føre kabelgrøfter for de formål som nevnt ovenfor over tomten. Dette punkt omfatter også TV-kabler.

14. Gjerde mot vei er anmeldelsespliktig. Hvis hensyn til snøbrøyting, terreng m.v. tilsier det kan bygningsrådet kreve at eventuelt gjerde settes etter annen linje en tomtegrensene.

15. I tillegg til disse betingelser gjelder reguleringsbestemmelser.

16. Fra den dag tomtene blir skjøtet over får tomteeierne ansvaret for sine grensemerker. For rekonstruksjon av grensemerker blir det krevet gebyr etter det til enhver tid gjeldende regulativ.

17. For tomtefeltet fremføres fellesanlegg for FM/TV-signaler. Kjøper plikter å betale tilknytningsavgift til dette anlegg. Kabel fremføres av vedkommende firma (som forestår anlegget), til en kontakt i boligen. De som benytter seg av signalleveransen, er forpliktet til å tegne servicekontrakt (standardkontrakt) med firmaet, for drift og vedlikehold.

    Signalene leveres foreløpig fra provisorisk antenne på Skoppum. Når signalene senere leveres fra forutsatt fast antenne i Brårudåsen, Horten, skal abonnentene tilknyttes dette og betale engangsavgift i forbindelse med fremføring av fellesanlegget gjennom hele kommunen (p.t. kr 710,- som indeksreguleres).

18. Formannskapet kan etter søknad dispensere fra ovennevnte salgsbetingelser.

I henhold til formannskapets vedtak 18. juni 1985, skal disse salgsbetingelser tinglyses på kommunens eiendom, gnr. 45, bnr. 91 i Borre, og senere overføres som heftelser på tomter som fradeles denne eiendom.

Varaordføreren i Borre, den 17. juli 1985

Sissel Roseng

Sissel Roseng
(i ordførers fravær)

Løsveien 33

Nabolaget Skoppum - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lysheim skole (1-7 kl.) 200 elever, 11 klasser	12 min 1.1 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	7 min 4.4 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	12 min 8.1 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	14 min 9.3 km
Wang Toppidrett Tønsberg	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sentrum 2	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tunet Linje 021	6 min 0.5 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Blåbærlyngen barnehage (1-5 år) 97 barn	4 min 0.4 km
Borre idrettsbarnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 4.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skoppum	5 min
Kiwi Borre	7 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 2025

VARER/TJENESTER

Linden Park	11 min
Boots Apotek Horten Handelspark	10 min
Åsgårdstrand Vinmonopol	12 min

SPORT

Skoppum idrettsanlegg	6 min
Lysheim Skole	13 min
MOVA Horten	10 min
EVO Horten	11 min

«Sentralt til el8. Kort vei til Horten. Ferge muligheter til Moss togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

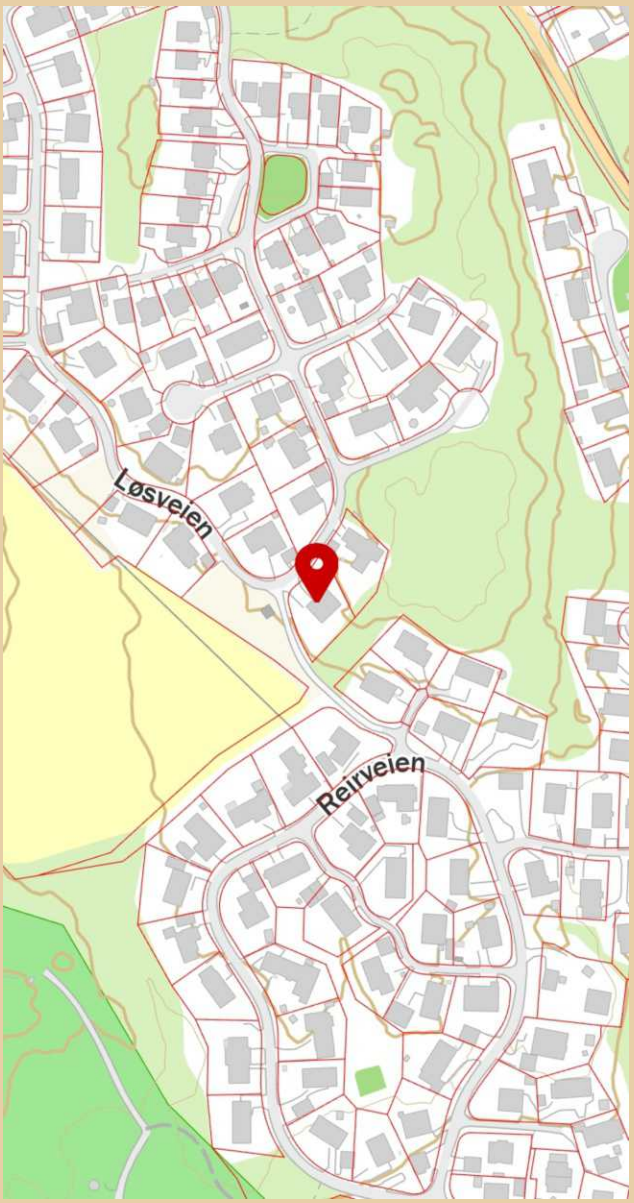
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Trafikk
Lite trafikk 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025

Notater