PRIVATMEGLEREN
HORTEN

KJÆRRANVEIEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Kjærranveien 6, 3180 NYKIRKE

HORTEN kommune

gnr. 86, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 531 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 02.11.2025 **Rapportdato:** 10.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22499-1045 **Referansenummer:** SV3262

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

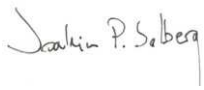
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Rapporten gjelder et mindre gårdsbruk med enebolig over to etasjer, i tillegg til krypkjeller og uisolert loft. På eiendommen finnes også frittstående garasje, anneks og driftsbygning. Disse er kun oppmålt, og ikke tilstandsvurdert. Boligen er tidligere utvidet med kontor, bod og vaskerom.
Taktekking er fra ca. 1975. Ytterkledning, vinduer og dører er av ulik alder og tilstand. For boliger oppført i denne perioden må det påregnes skjulte feil og mangler i lukkede konstruksjoner, særlig i loftskonstruksjon samt nedre deler av vegger og bjelkelag mot grunnmur. For å avdekke eventuelle skader må konstruksjonene åpnes. Eier informerer at det tidvis er observert mus i bolig og låve.
Det er registrert forhold med tilstandsgrad TG2 og TG3 som interessenter bør sette seg nøye inn i. Alle bygningsdeler er vurdert i de respektive avsnitt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er bygget opp av bordtak, papp, lekter og glassert takstein fra 1975 ifølge eier.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket større utvendige 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt og lakkert stål/alu.
Gradrenner og hatter fra 1975. Disse har synlig rust/skader og passert forventet levetid. Det meste av takrenner og nedløp ser ut til å være nyere, uten det er verifisert på noe vis.
Veggene har utforet tømmerkonstruksjon i den orginale delen av boligen. Ifølge tidligere takstrapport er det isolert bindingsverk og vegger av multielementer i tilbygde deler (kontor og inngangsparti). Konstruksjonene er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utsatte deler, som bunnsvill o.l. kan i eldre konstruksjoner være skadet uten at dette kan avdekkes i overflaten. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ifølge eier er nord og østvegg omkledd i 2021-2022. Deler av kledningen har ukjent, eldre årgang.
Takkonstruksjonen har plassbygd sperrekonstruksjon, kaldtloft med luketilkomst, takkonstruksjonen er innbygget. Konstruksjonen er ikke åpnet så det kan ikke fastslås om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er observert spor etter fukt flere steder i panelt skråtak på kaldtloft. Det ble målt 17- 17,6 vektprosent fuktighet ved enkelte fuktskjolder. Det er noe forhøyet og mer enn anbefalt for treverk i bolighus. Det kan tyde på lekkasje fra ytre påvirkning og/eller kondensproblematikk som følge av dårlig lufting/isolering og mangelfull dampsperre. Eier informerer at det er gjort utbedringer ved lekkasje i tak ved egeninnsats tidligere. Forholdene krever nærmere undersøkelse. Det ble observert spor etter mus i loftet.
Eier informerer at vinduer i 1.etasje er skiftet i 2001, øvrige fra ca. 1970 tallet. Flere vinduer har slitasje og råteskader samt feil ved innsettingsdetaljer.
Bygningen har malt hovedytterdør og boddør montert i 2009 ifølge tidligere takstrapport, balkongdør med sidefelt i 2.etasje fra 2001. Balkongdør i kontor av ukjent årgang med 2-lags isolerglass.
Boligen har syd- og nordvendte terrasser og syd- og vestvendt balkong med utgang fra 2.etasje. Membranfolie som tettesjikt i 2.etasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater har varierende grad av alder/slitasje. Etasjeskille er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Boligen har merkbare skjevheter, svikt og knirk i bjelkelag. Anbefaler interessenter å gjøre egne, grundige undersøkelser i samråd med fagfolk.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et området med usikker 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 teglsteinspipe, vedovn, peis med innsats og feieluke. TG2 på grunn av alder/slitasje og anbefaling om rehabilitering av skorstein etter tilsyn med fyringsanlegget. Eier informerer at det ikke er gitt fyringsforbud.
Krypkjeller under bygning mot grunn. Adkomst via luke i kontoret. Det er målt fukt i synlig treverk samt synlig fukt på gulvet i krypkjelleren. Det er fare for skjulte følgeskader, som råteskader, sopp ol.
Ytterligere undersøkelser anbefales.
Kostnader som er stipulert gjelder kun ytterligere undersøkelser, konklusjonen fra disse undersøkelsene vil kunne gi grunnlag for hva slags tiltak som må gjennomføres og kostnader ned disse.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte dører av varierende årstall og slitasje.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med belegg på gulv og malte plater på vegg og i tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Rommet har fall til sluk. Gulvbelegg ligger ned i sluk. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekksvifte i vegg, spalte for tilluft under døren mangler. Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet under vaskemaskin og akvarium.

Bad
Bad med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og slett himling, oppgradert i 2014 ifølge eier.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett.
Badet har fall til sluk men mindre enn referansenivået.
Sluket er lite tilgjengelig under dusjkabinettet. Det er ikke kontrollert, og det kan derfor ikke sies noe sikkert om tilstand. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, spalte for tilluft mangler. Eier informerer at badet er utført delvis som egeninnsats. Badet mangler dokumentasjon, det kan derfor sies lite om løsningen generelt.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning fra 2005 med glatte fronter fra 2020. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke vurdert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør system til bad.
Det er besiktiget rørskap i badet.
Det er avløpsrør av plast. Eier informerer at avløpsrør ble installert 2005-2006. Ikke videre verifisert av takstmann. Tilstandsgrad er satt som følge av opplyst alder.
Boligen har naturlig ventilasjon ved veggventiler og vinduer.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Luft-til- luft varmepumpe i stuen montert i 2020 ifølge eier.
Varmepumpe i 2.etasje er av eldre årgang og var ikke i drift på befaringsdagen, den bør derfor anses som defekt.
Varmtvannstanken er på 198 liter plassert i krypkjeller. Tanken er fra 2003.
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 har montert brannalarmer. Brannslokker er utgått på dato.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Boligen har høyst sannsynlig ingen drenssystem utover naturlig drenering av tomten. Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør som trolig er ført noe bort fra grunnmur. Fuktinnsig og kappilært fuktopptrekk fra grunnen må påregnes i krypkjeller.
Grunnmur av stablet gråsteinsmur med fuget betong på løse masser. Støpt dekke for tilbygget inngangsparti/vaskerom/bod og ringmur av lettklinkerblokker tilknyttet kontoret. Eier informerer at det tidligere er utført heving av nordøstre del av boligen.
Takstmann er ikke kjent med årsak/detaljer rundt dette.
Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Boligen har flatt terreng på vestsiden.
Eiendommen er har ifølge eier privat brønn og septiktank. Alder og type ledninger er ikke opplyst for takstmann. Eier informerer at brønnpumpe er skiftet som egeninnsats, dokumentasjonen er derfor begrenset av dette.
Septiktank av ukjent årgang/type på eiendommen, krever nærmere undersøkelser.
Eier informerer at det vil komme krav om renseanlegg på eiendommen, men tidspunkt er usikkert.
Det er ikke opplyst av eier om nedgrav oljetank ved eiendommen.
Det er registert nedgravd oljetank i kommunens arkiv. Krever nærmere undersøkelse.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

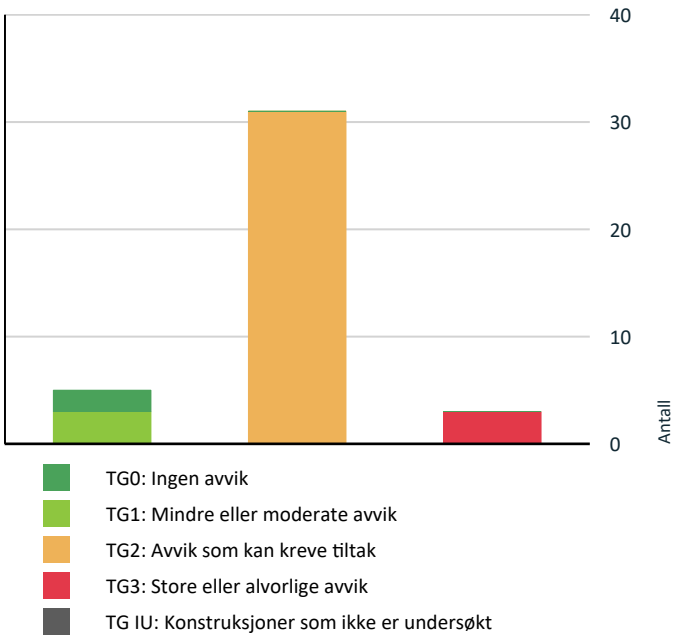
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, vurdering av lovlighet er derfor ikke mulig. Rom og arealer som fremstår som til varig opphold kan være godkjent som feks boder mm. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende originale byggemeldte tegninger. Om det er avvik bør det opplyses om til en evt kjøper. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.

Sammendrag av boligens tilstand

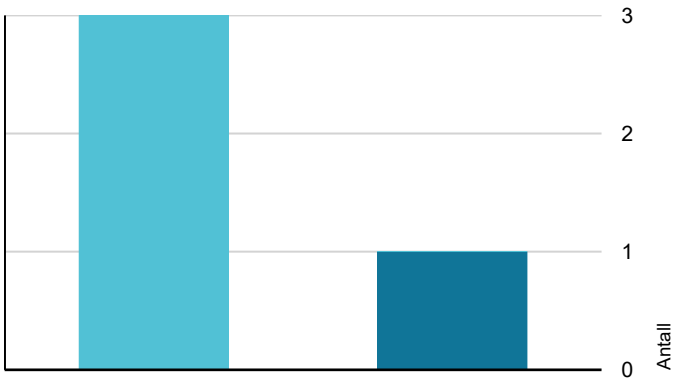
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	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 > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1850

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Oppgraderinger opplyst av eier: Deler av arbeidene er utført som egeninnsats-ufaglært uten dokumentasjon.
1975	Tilbygg for kontor
1975	Taktekking
2001	Nye vinduer 1.etg.
2005	El.anlegg
2005	Kjøkkeninnrednin g
2009	Tilbygg for bod og vaskerom
2014	Ny ovn
2015	Drenert rundt låve
2018	Isolert verksted låve
2018	Etablert rom på balkong
2020	Kjøkkenfronter
2020	Gulv stue
2020	Varmepumpe stue
2020	Innredet rom kjeller låve
2020	Garderobe og gulv gang 2.etg.
2021	Anneks
2021	Ny kledning nord/østvegg
2023	Slakterrom låve

UTVENDIG

TG 2 **Taktekking**

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er bygget opp av bordtak, papp, lekter og glassert takstein fra 1975 ifølge eier.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket større utvendige 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

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

Undertaket og beslag i overganger ol. har passert forventet levetid, med derav usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt og lakkert stål/alu. Gradrenner og hatter fra 1975. Disse har synlig rust/skader og passert forventet levetid. Det meste av takrenner og nedløp ser ut til å være nyere, uten det er verifisert på noe vis.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket mangler snøfangere ihht. dagens forskriftskrav.
Beslag og pipehatt har passert forventet levetid og har synlig rust/skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beslag/pipehatt bør fornyes. Det bør sees i sammenheng med utskifting av taktekkingen i sin helhet da tekkingen har høy alder.
Det bør monteres snøfangere. Det er krav til sikring på de deler av taket hvor det kan være persontrafikk under.



TG 2 Veggkonstruksjon

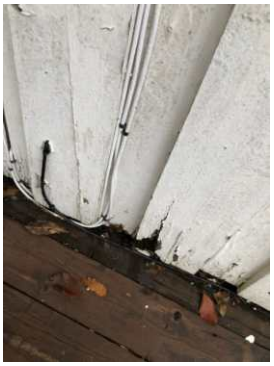
Veggene har utført tømmerkonstruksjon i den orginale delen av boligen. Ifølge tidligere takstrapport er det isolert bindingsverk og vegger av multielementer i tilbygde deler (kontor og inngangsparti). Konstruksjonene er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utsatte deler, som bunnsvill o.l. kan i eldre konstruksjoner være skadet uten at dette kan avdekkes i overflaten. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ifølge eier er nord og østvegg omkledd i 2021-2022. Deler av kledningen har ukjent, eldre årgang.

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

Det er stedvis ufagmessige løsninger ved kledningen. Hovedsakelig tilknyttet avslutninger og rundt vinduer.
Det er vedlikeholdsetterslep, behov for overflatebehandling og utskifting av av skadet treverk.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør skiftes en del kledning og utføres overflatebehandling. Ufagmessige løsninger må utbedres.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plassbygd sperrekonstruksjon, kaldtloft med luketilkomst, takkonstruksjonen er innbygget. Konstruksjonen er ikke åpnet så det kan ikke fastslås om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er observert spor etter fukt flere steder i panelt skråtak på kaldtloft. Det ble målt 17- 17,6 vektprosent fuktighet ved enkelte fuktskjolder. Det er noe forhøyet og mer enn anbefalt for treverk i bolighus. Det kan tyde på lekkasje fra ytre påvirkning og/eller kondensproblematikk som følge av dårlig lufting/isolering og mangelfull dampsperre. Eier informerer at det er gjort utbedringer ved lekkasje i tak ved egeninnsats tidligere. Forholdene krever nærmere undersøkelse. Det ble observert spor etter mus i loftet.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat gjelder kartlegging av loft med hensyn til fuktproblematikk, ikke evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 3 Vinduer

Eier informerer at vinduer i 1.etasje er skiftet i 2001, øvrige fra ca. 1970 tallet. Flere vinduer har slitasje og råteskader samt feil ved innsettingsdetaljer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold og at flere vinduer bør skiftes ut. Ufagmessige detaljer må utbedres. Anbefaler nærmere undersøkelser i samråd med fagfolk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og boddør montert i 2009 ifølge tidligere takstrapport, balkongdør med sidefelt i 2.etasje fra 2001. Balkongdør i kontor av ukjent årgang med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Stedvis slitasje i overflater, karmer og pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører må justeres.
Det må forventes at dørene kan ha utettheter ettersom det er registrert slitasje/skader i flere pakninger.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har syd- og nordvendte terrasser og syd- og vestvendt balkong med utgang fra 2.etasje. Membranfolie som tettesjikt i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist nødvendig luftesjikt i gulv ved balkong.
Membranfolie har ukjent alder og usikker restlevetid. Det er ufagmessige detaljer ved tettesjiktet i overgang vegg/gulv.
Stedvis værslitt i overflater i gulvbord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende lufting vil gjøre konstruksjonen og kledning fuktutsatt med de følgeskader det medfører. Anbefaler nærmere undersøkelser rundt dette samt utbedring.
Tettesjiktet bør kontrolleres av fagfolk, og det må i den forbindelse gjøres utbedringer ved bl.annet overgang vegg/gulv.





INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater har varierende grad av alder/slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende grad av alder og slitasje/skader i overflater i boligen. Fuktskader/skjolder i tak i overbygd veranda, gulv ved balkongdør samt overflater i loftet. Samtlige overflater er ikke inspisert grunnet møbler ol. Det kan være andre forhold som ikke er belyst, anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier må selv vurdere omfang av oppgraderinger i overflater. Anbefaler nærmere undersøkelse vedr. årsak til fuktskader. Utbedrende tiltak må forventes.







Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Boligen har merkbare skjevheter, svikt og knirk i bjelkelag. Anbefaler interessenter å gjøre egne, grundige undersøkelser i samråd med fagfolk.

TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et området med usikker 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 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe, vedovn, peis med innsats og feieluke. TG2 på grunn av alder/slitasje og anbefaling om rehabilitering av skorstein etter tilsyn med fyringsanlegget. Eier informerer at det ikke er gitt fyringsforbud.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er anbefalt å rehabilitere skorsteinen grunnet høy alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skorstein bør rehabiliteres.





TG 3 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Krypkjeller under bygning mot grunn. Adkomst via luke i kontoret.
Det er målt fukt i synlig treverk samt synlig fukt på gulvet i krypkjelleren.
Det er fare for skjulte følgeskader, som råteskader, sopp ol.
Ytterligere undersøkelser anbefales.
Kostnader som er stipulert gjelder kun ytterligere undersøkelser, konklusjonen fra disse undersøkelsene vil kunne gi grunnlag for hva slags tiltak som må gjennomføres og kostnader ned disse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser ved krypkjeller. Det kan ikke utelukkes skjulte skader. Tiltak må gjøres for å senke fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Under 20 000





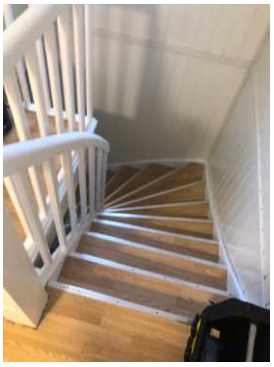


TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører av varierende årstall og slitasje.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg på gulv og malte plater på vegg og i tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Rommet har fall til sluk. Gulvbelegg ligger ned i sluk. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekksvifte i vegg, spalte for tilluft under døren mangler. Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet under vaskemaskin og akvarium.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet er ikke bygd som et fuktsikkert våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer til tiltenkt bruk men vær obs på at det vil være sårbart for vannsøl ol.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv fra 2009 ifølge eier. Gulvet har fall til sluk og oppkant på minimum 25 mm. langs ytterkant. Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin og akvarium.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinylbelegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Akkurat når gulvbelegget bør skiftes er vanskelig å si noe om. Bruken vil være avgjørende.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Usikker alder på innredning med tilhørende røropplegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da utstyret fungerer idag, men vær obs på at skader/lekkasjer kan oppstå på eldre rør ol.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, rommet mangler tilluft/overstrømningsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt grunnet vaskerommets plassering i boligen med tilstøtende innervegg av utforet tømmer. Fuktsøk i overflater viste ingen unormale forhold.

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og slett himling, oppgradert i 2014 ifølge eier.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett.
Badet har fall til sluk men mindre enn referansenivået.
Sluket er lite tilgjengelig under dusjkabinettet. Det er ikke kontrollert, og det kan derfor ikke sies noe sikkert om tilstand. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, spalte for tilluft mangler. Eier informerer at badet er utført delvis som egeninnsats. Badet mangler dokumentasjon, det kan derfor sies lite om løsningen generelt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplatene har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med usikker restlevetid som konsekvens.
Det er ukjent for takstmann om platene er tilstrekkelig fuktsikret i våtsoner ol. Det foreligger ikke dokumentert løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer ved forsiktig bruk. Dusjkabinettet bør benyttes videre for å holde fuktbelastningen lav.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylgulv med varme.
Badet har stedvis flatt gulv. Det er ikke påvist tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og overflate ved døråpning eller tilstrekkelig oppkant ved laveste membrankant ved døren.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning. Synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettet mangler trykknapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Toalettet må utbedres.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, spalte for tilluft mangler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2.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.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra 2005 med glatte fronter fra 2020. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke vurdert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe fukt/svelleskader i benkeplaten tilknyttet vask og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avviket.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør system til bad. Det er besiktiget rørskap i badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av anlegget har ukjent alder, med derav usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Eier informerer at avløpsrør ble installert 2005 -2006. Ikke videre verifisert av takstmann. Tilstandsgrad er satt som følge av opplyst alder.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved veggventiler og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Luft-til- luft varmepumpe i stuen montert i 2020 ifølge eier.
Varmepumpe i 2.etasje er av eldre årgang og var ikke i drift på befaringsdagen, den bør derfor anses som defekt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmepumpen i 2.etasje fungerte ikke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmepumpe i 2.etasje bør skiftes ut.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter plassert i krypkjeller. Tanken er fra 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



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.

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.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Noen stikkontakter er montert selv og sjekket av fagperson i eiers botid.

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 foreligger samsvarserklæringer for perioden 2018-2021 i Boligmappa, ingenting utover det.

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?
   Ja Anlegget ble kontrollert og utbedret ca. 2018.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

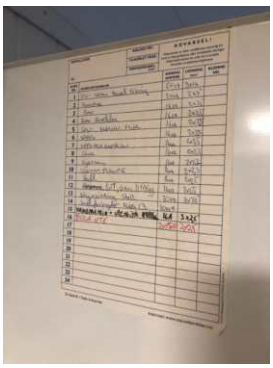
Tilstandsrapport

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 arbeider utført etter byggeåret. 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 med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring.





TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 montert brannalarmer. Brannslokker er utgått på dato.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Boligen har høyst sannsynlig ingen drenssystem utover naturlig drenering av tomten. Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør som trolig er ført noe bort fra grunnmur. Fuktinnsig og kappilært fuktopptrekk fra grunnen må påregnes i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vil være fordelaktig for boligen å etablere et drenssystem, men da boligen ikke har oppholdsrom under terrenglinjen kan det evt. forsøkes andre tiltak ved krypkjeller før det må graves rundt huset.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur av stablet gråsteinsmur med fuget betong på løse masser. Støpt dekke for tilbygget inngangsparti/vaskerom/bod og ringmur av lettklinkerblokker tilknyttet kontoret. Eier informerer at det tidligere er utført heving av nordøstre del av boligen. Takstmann er ikke kjent med årsak/detaljer rundt dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte riss/sprekker i fuger på grunnmuren. Det vil være normalt for bygninger av denne årgang og konstruksjon. Erfaringsmessig vil fundamentering av forskjellig alder/dybde kunne bevege seg ulikt med grunnen og gi enkelte sprekker ol. over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Terrengforhold

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

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 en gang skal graves rundt huset bør terrenget justeres noe for bedre fallforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er har ifølge eier privat brønn og septiktank. Alder og type ledninger er ikke opplyst for takstmann. Eier informerer at brønnpumpe er skiftet som egeninnsats, dokumentasjonen er derfor begrenset av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsledninger, pumpe/septiktank har usikker alder med derav usikker restlevetid.
Brønnvannet har udokumentert vannkvalitet.

Konsekvens/tiltak
• 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 Septiktank

Septiktank av ukjent årgang/type på eiendommen, krever nærmere undersøkelser.
Eier informerer at det vil komme krav om renseanlegg på eiendommen, men tidspunkt er usikkert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eiendommen har septiktank av ukjent type, med derav usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Oljetank

Det er ikke opplyst av eier om nedgrav oljetank ved eiendommen. Det er registert nedgravd oljetank i kommunens arkiv. Krever nærmere undersøkelse.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse
Stall/verksted/lagring

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Driftsbygning oppført i tre med saltak. Støpt gulv og elementdekke med kjeller. Stallplasser og verksted/lager i 1.etasje. Innredet og uinnredet rom i kjelleretasjen. Tilbygg med bl.annet flisrom og lagring.

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

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje med ukjent byggeår. Oppført på støpt plate. Vegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltak i trekonstruksjon tekket med lakkerte stålplater. Leddet garasjeport i alu.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Anneks med byggeår 2021 ifølge eier. Oppført på lecablokker. Antatt oppført i isolert bindingsverk. Ytterkledning av dobbelfalset malt trekledning. Tilnærmet flatt tak tekket med lakkerte stålplater.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

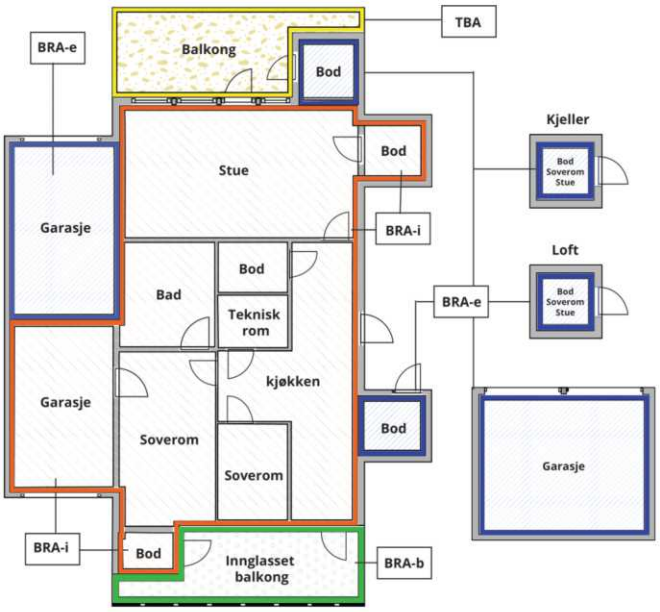
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etasje	98			98	51		98
2.etasje	77			77	43	40	117
SUM	**175**				**94**	**40**	**215**
SUM BRA	**175**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré, vaskerom, bod, hall m/trapp, kjøkken, stue, kontor		
2.etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, bad		

Kommentar

Bod tilknyttet inngangspartiet på 5 m2 og kott 2.etasje på 4 m2 er medtatt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard. Terrasse/balkonger er summert og angitt som TBA. Innkledd del av balkong 2.etasje ca. 10 m2 er medtatt TBA for 2.etasje.
Garasje 42 m2, anneks 20 m2 og stall med verksted/lager 190 m2 + kjeller med lager og innredet rom ca. 104 m2. I tillegg er stallen påbygget på 3 sider som ikke er oppmålt. Byggene med garasje, anneks og stall er kun oppmålt, ikke tilstandsvurdert da tilleggsbygg ikke er et sjekkpunkt i forskrift til avhendingsloven, se presisering på side 3 i rapporten. Jeg anbefaler en eventuell kjøper å kontrollere garasje, anneks og stall med en fagmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, vurdering av lovlighet er derfor ikke mulig. Rom og arealer som fremstår som til varig opphold kan være godkjent som feks boder mm. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende originale byggemeldte tegninger. Om det er avvik bør det opplyses om til en evt kjøper. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.

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: 2020: Nye kjøkkenfronter, innredet rom kjeller i låve, nytt gulv stue og gang 2.etg. Ny varmepumpe. 2021: Oppføring anneks. Skiftet noe kledning. 2022: Skiftet noe kledning. 2023: Slakterrom låve. Snekkerarbeider utført som egeninnsats. Dokumentasjonen vil være begrenset av dette.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i stuen: 2,40 m.

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		104		104	
Etasje		190		190	
SUM		**294**			
SUM BRA	**294**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, innredet kjellerrom	
Etasje		Stall/verksted/lager	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Innredet rom	

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	166	9
Låve	0	294
Garasje	0	0
Anneks	0	20

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.
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2025	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	86	9		0	3775.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjærranveien 6

Hjemmelshaver

Aannestad Janny Cecilie Eriksen, Aannestad Ole Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en luftig og fri beliggenhet. Selv om eiendommen ligger for seg selv i usjenerte omgivelser er det likevel en kort kjøretur til både Revetal, Holmestrand, Tønsberg og Horten. Ikke langt fra eiendommen finner du Sandsletta med bade- og turmuligheter. Arealet på eiendommen med stor flott hage med flere muligheter, samt stall tilknyttet eiendommen.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum kjører du Torggata mot E-18. Følg Falkenstensveien til Kopstadkrysset. Kjør over bruen og rett frem i rundkjøringene. Følg veien og sving inn første til venstre på Kjærranveien. Derfra følger du veien til privat grusvei inn til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har septiktank på egen grunn.

Regulering

Reguleringsforhold er ikke vurdert.

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	19.10.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	

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 og låve er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Anbefaler at disse inspiseres i samråd med fagfolk.
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. Etasjeskiller er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne grundige undersøkelser rundt dette, gjerne i samråd med fagfolk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250200

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Janny C Eriksen Aannestad	Ole Christian Aannestad

Gateadresse
Kjærranveien 6

Poststed	Postnr
NYKIRKE	3180

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92725230

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

Beskrivelse: Lekkasje i bad når bolig ble kjøpt.

Document reference: 141250200

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hele badet er pusset opp. Nye vegger, tak og gulv. Ink sluk og rør. Rørlegger og elektriker var faglært

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vinyl gulv og membran er fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet pumpe på brønn.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Låve er dreneret på nytt. Litt tilsig i krypkjeller, men det er ikke utbedret

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt fukt ble oppdaget på loft ved kjøp av bolig. Det var utbedret og vi har ikke sett noe siden. Lekasje i kontor ble meldt som forsikringssak. Utbedret på egeninnsats

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

Beskrivelse: Det har nylig kommet anbefaling om å nedsette rør i pipe

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nord østre del av boligen er heiset. Sprekk i låvevegg er fikset på egeninnsats

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus på loft og i låve.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet og satt inn kurser. Noen stikkontakter er montert selv men sjekk av fagfolk.

Arbeid utført av: Alt installasjon

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

Beskrivelse: Boligen ble sjekket for få år siden

Document reference: 141250200

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Snekring er gjort selv.

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: Skiftet kledning på flere vegger og malt selv. Bygd flere rom i stall/låve Isolert låve. Bygd utestue over kontor Bygd flere plattinger. Mange gulv er byttet inne.

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

Beskrivelse: Det kommer krav om renseanlegg, men usikker på når det kommer.

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: 141250200

Tilleggskommentar

Bygget er fra 1850 og det må beregnes mindre oppgraderinger. Det er priv VA som innholder endel kalk i vannet.

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: 141250200

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janny Aannestad	0ef064b1ffb4673c475b0e49dce6d4ecae6c2671	19.10.2025 11:30:32 UTC	Signer authenticated by One time code

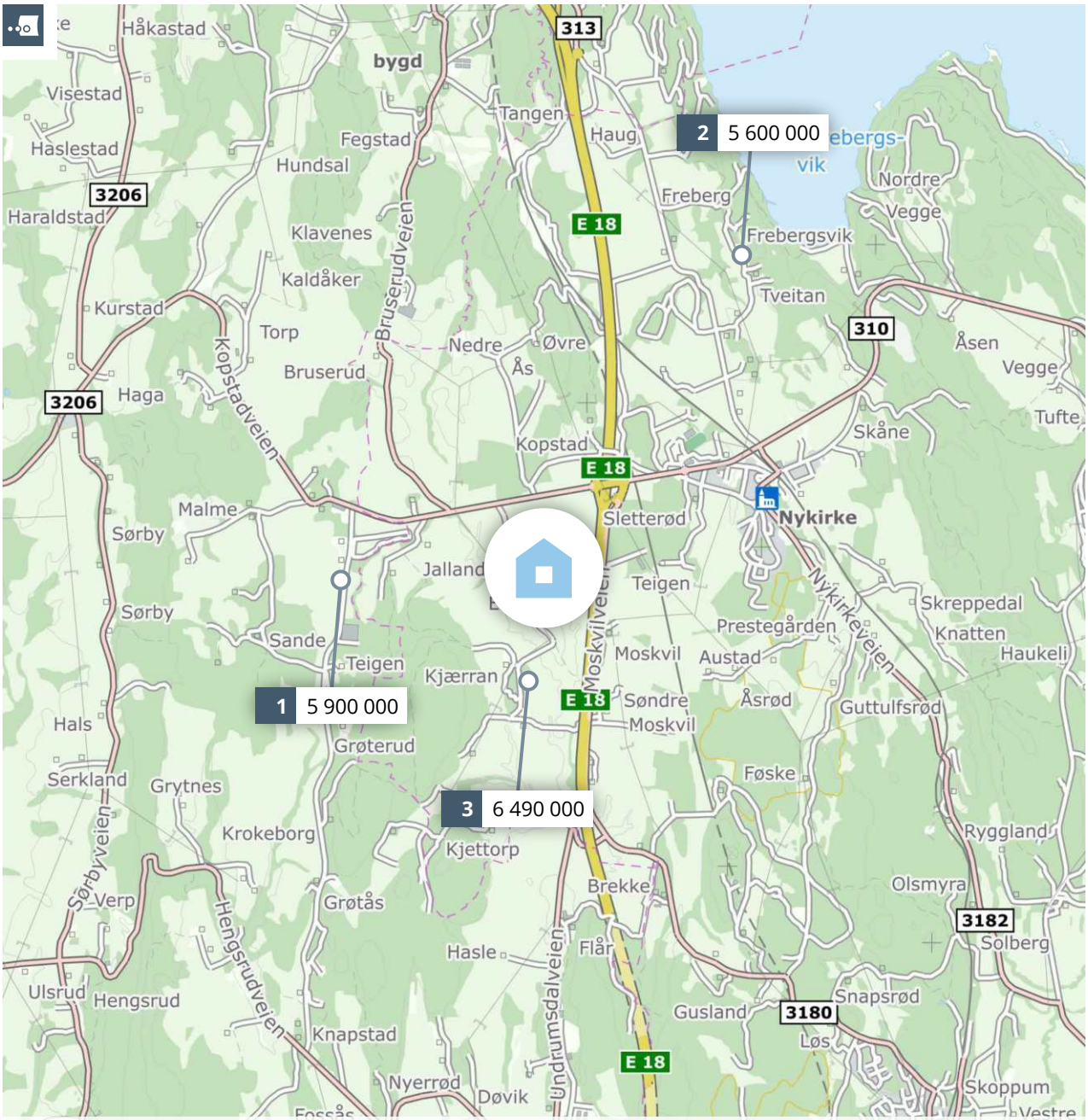
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Aannestad	ccdd1c8da305e138df86bb86531e142c9e9cd84c	19.10.2025 11:29:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250200

→ 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



Meglers verdivurdering

KJÆRRANVEIEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 20.10.2025

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

Kjærranveien 6, 3180 NYKIRKE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1850

GNR 86 BNR 9 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Kopstad

Verdivurdert til

6 250 000

-	6 250 000	35 511
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	176 m²	140 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					3 776 m²	
Byggeår					1850	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hauganveien 316				05.11.2024	6 190 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**23 600**
	250 m²	1930	4 500 m²	5 sov						
2	Tveitan Gårdsvei 19				30.01.2025	5 600 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**26 540**
	211 m²	1910	1 822 m²	5 sov						
3	Kjærranveien 14				30.06.2023	6 490 000	**6 490 000**	0	6 490 000	**25 352**
	256 m²	1990	3 751 m²	5 sov						

Et sjarmerende småbruk bestående av en romslig bolig, låve med lokale i underetasjen, dobbelgarasje og et innredet uthus. Boligen består av en stor stue, kjøkken med nye fronter, vaskerom, toalett, bad, 3 soverom og en hyggelig utestue. Låven har 5 bokser og 2 mindre bokser. Underetasjen er innredet til et lokale man kan bruke til store forsamlinger. En flott eiendom med mye potensiale og god plass

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.05.2014	10.06.2014	15.09.2014	2 950 000	2 900 000	0	2 900 000	2
03.08.2005		13.10.2005	1 900 000	1 900 000	-	1 900 000	
20.01.2005		20.01.2005	-	2 550 000	-	2 550 000	3

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

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

Eneboliger til salgs i 3180 NYKIRKE nå

2
eneboliger til salgs

4.6M
4.4M
4 300 000 Prisantydning i snitt
4.2M
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
134
dager

Eneboliger solgt i 3180 NYKIRKE siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

3.8M
3 772 000 Prisantydning i snitt
3 739 000 Salgspris i snitt
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
127
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 511 Kjærranveien 6 Totalpris 6 250 000

30 118 HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd

23 563 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Skatteetaten

Dato
24.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 86 Bnr 9 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kjærranveien 6, 3180 NYKIRKE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 123 627
Som sekundærbolig:	kr 4 494 506

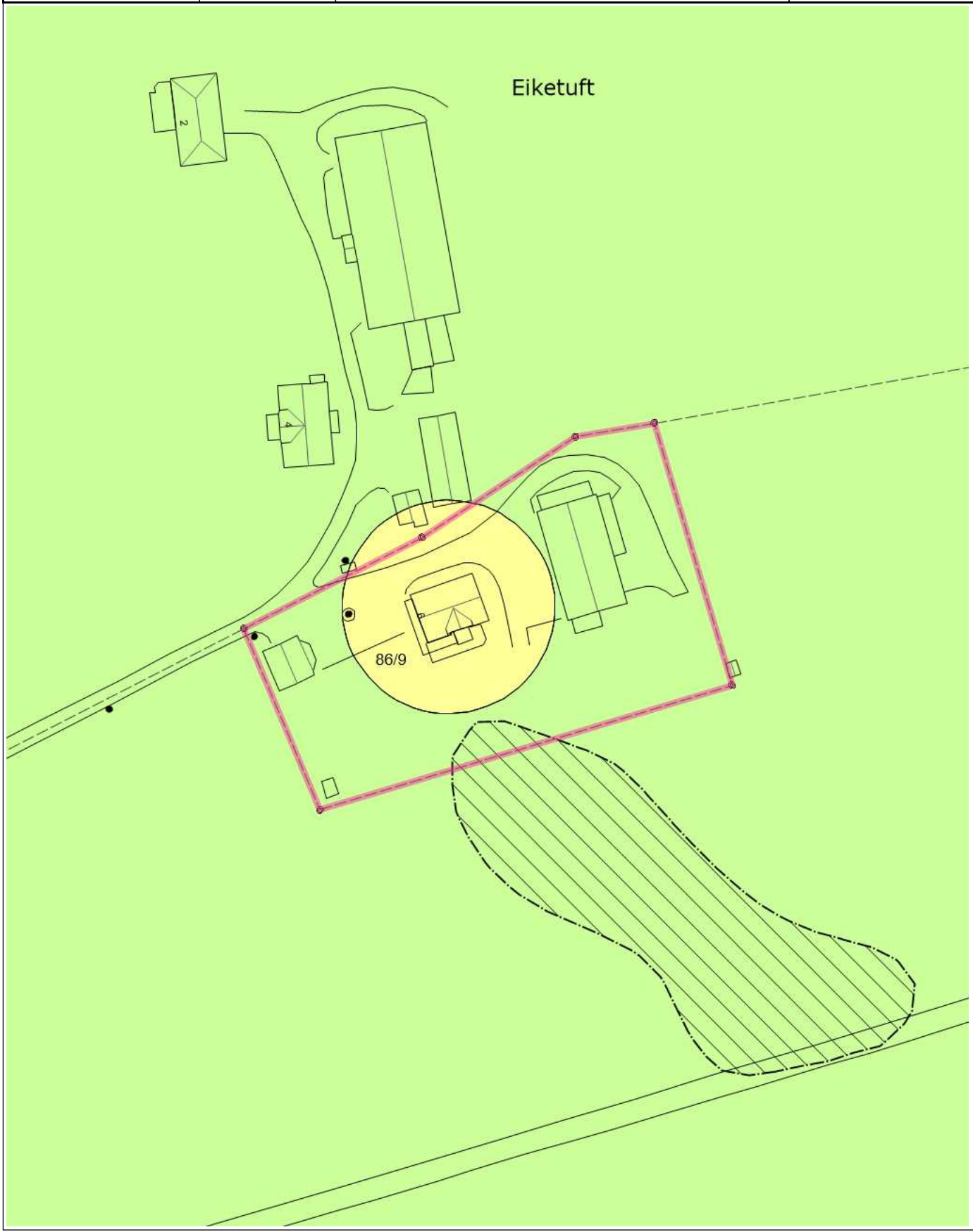
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kjærranveien 6 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

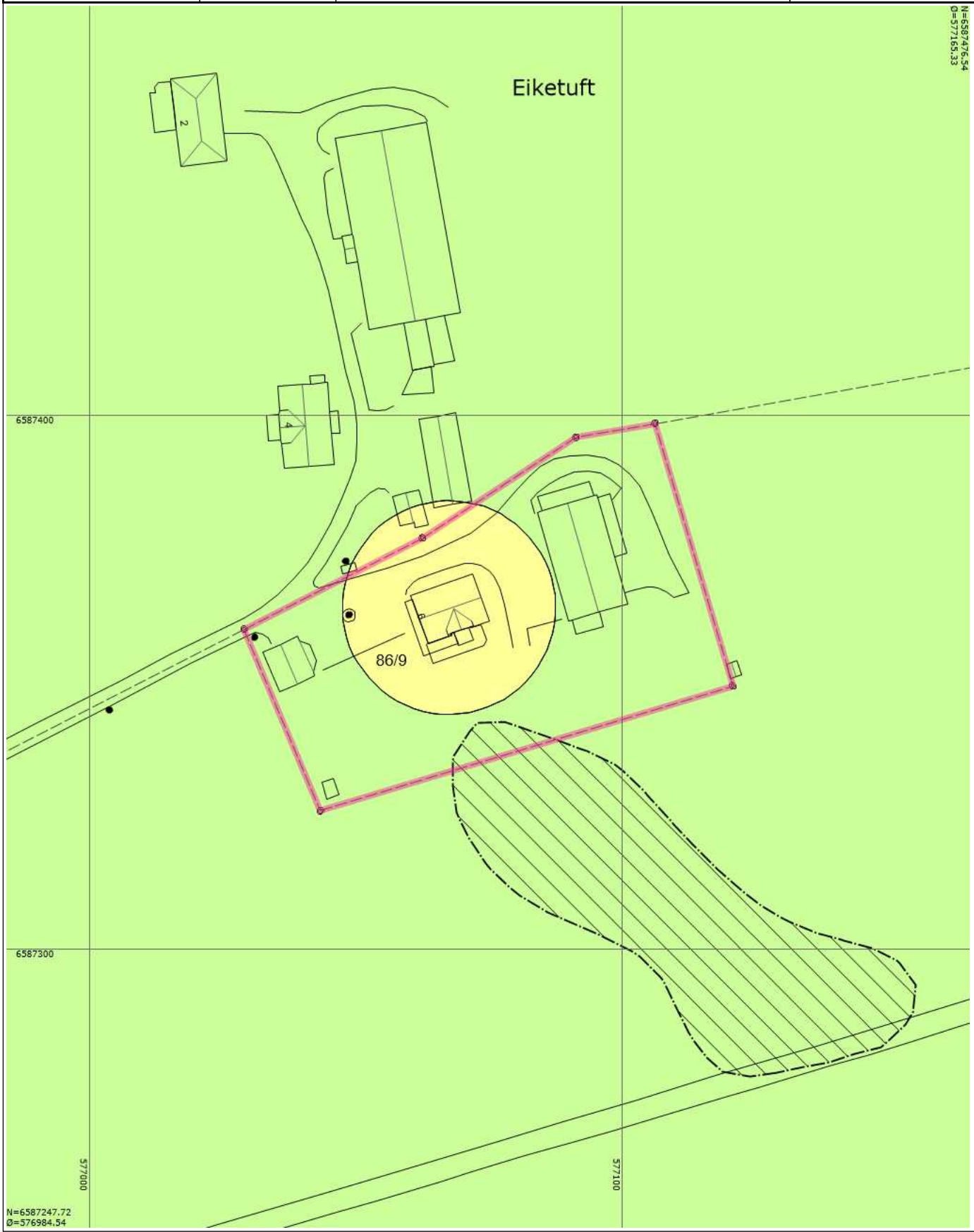
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kjærranveien 6 3180 NYKIRKE			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

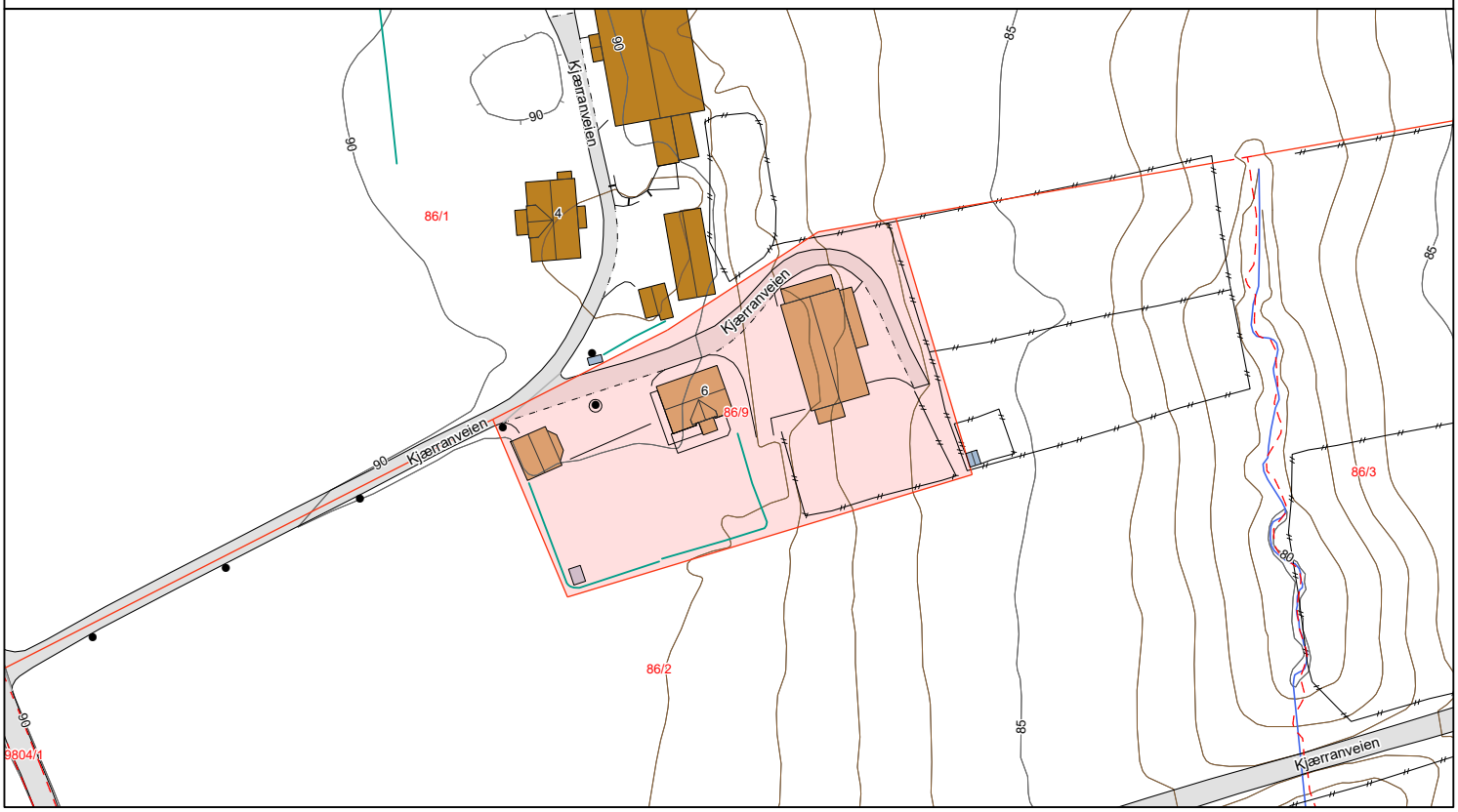
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Kjærranveien 6, 3180 Nykirke**
Gnr/Bnr: **3901/86/9/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3776 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.10.2025

N



Matrikkelkart

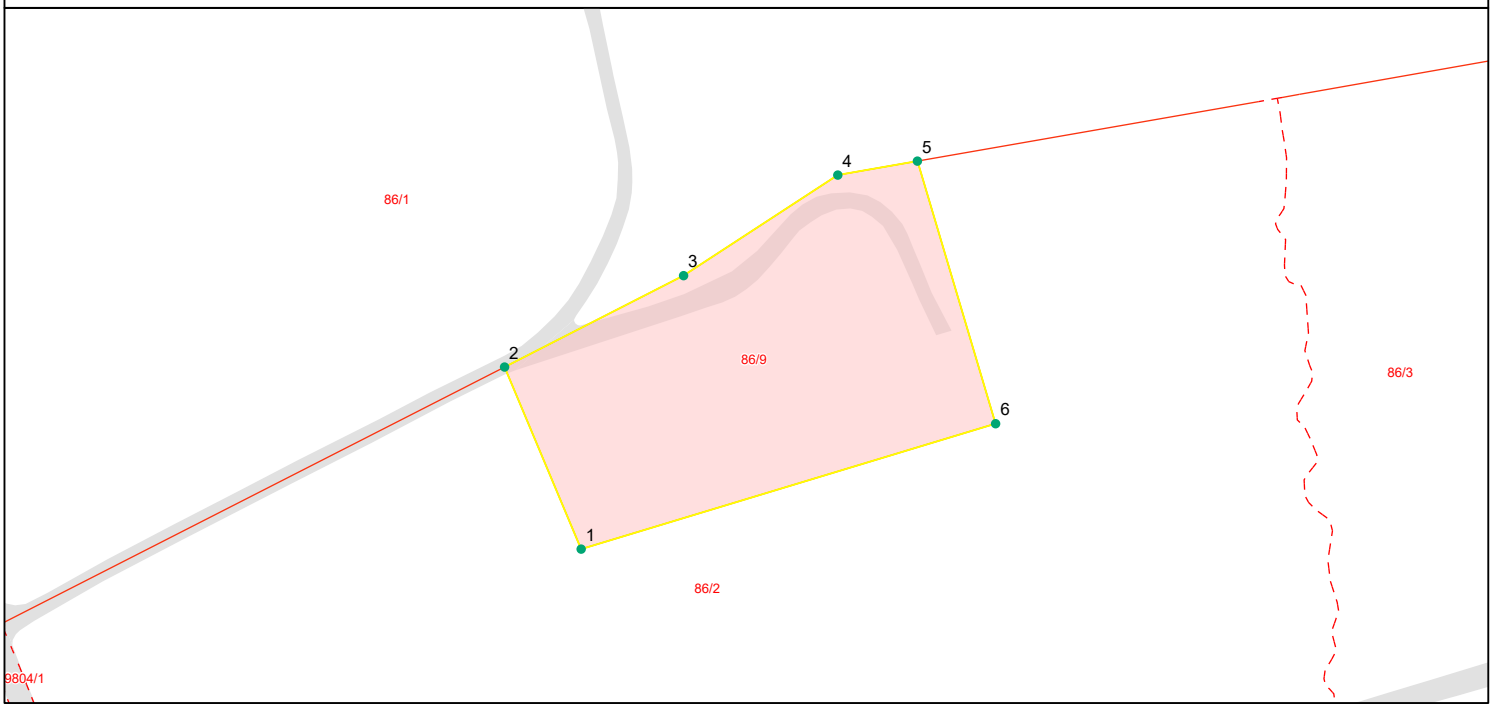
Adresse: **Kjærranveien 6, 3180 Nykirke**
Gnr/Bnr: **3901/86/9/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3776 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.10.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3776 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

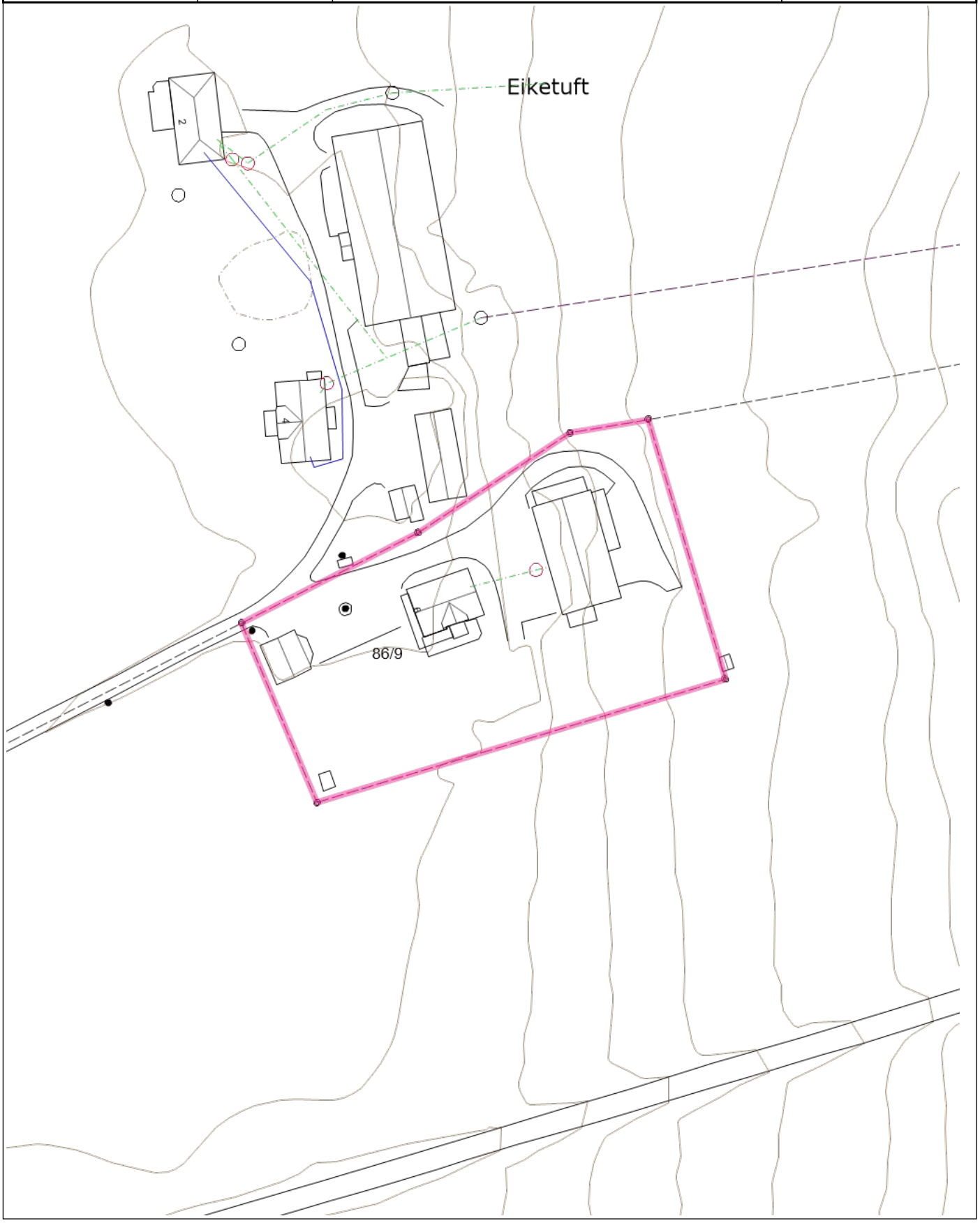
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6587325.85	577043.4	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	13	36.96	0
2	6587359.9	577029.1	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	13	37.57	0
3	6587376.99	577062.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	34.42	0
4	6587395.8	577091.31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	15.1	0
5	6587398.41	577106.17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	51.27	0
6	6587349.3	577120.77	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	13	80.91	0

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kjærranveien 6 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Slamavskiller
- Spillvannsledning
- Nøyaktig grensepunkt
- Mast
- Mønelinje
- Veranda
- Forsenkningskurve
- Kum - annen eier
- Vannledning uten Vestfold vann
- A Bygg og anlegg
- Bygningslinje
- Takkant
- Annet vegareal avgrensning
- Høydekurve
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Låvebru
- Taksprang
- Vegdekkekant

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**86**	**9**	**0**	**0**	Kjærranveien 6, 3180 NYKIRKE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1141.13m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	88.91m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	2634.63m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 29.10.2025 10:33

Eiendom 3901-86/9

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	27.09.2005	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	3777,9 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	86	Beregnet areal	3775,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	9	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kjærranveien 6	3180 Nykirke	Kopstad	Horten	Nykirke

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.09.2005	Kart- og delingsforretning	3901-86/2	Avgiver	-3777,9
		3901-86/9	Mottaker	3777,9
03.02.2010	Jordskifte	3901-9666/2	Berørt	0
		3901-9680/1	Berørt	0
		3901-9018/1	Berørt	0
		3901-86/2	Berørt	0
		3901-86/9	Berørt	0
		3901-86/1	Berørt	0
		3901-87/1	Berørt	0
		3901-99/1	Berørt	0
		0701-0/0	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-86/9	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering Jordskifte	3901-86/9	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig

Bygningsnr	161640247			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 2 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnr	21802565			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.05.2002	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	29.05.2002	Areal, annet (bruk/brutto)	372/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	372/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	195/0	195/0
U01	Underetasje	0	0/0	177/0	177/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161640255			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

BORRE KOMMUNE...(HORTEN FRA 01.06.02)
Seksjon for plan og kommuneutvikling

Vår saksbehandler
Bjørn Reftun
tlf 33 08 51 19, e-postadresse:

Vår dato
29.05.02

Deres dato

Vår referanse
L42 /2002001986-5
GBNR/86/2
Deres referanse

A

Ole S. Steen
Gylkenløves gate 39

0260 OSLO

KOPI

EKETUFT, 86/2 - DRIFTSBYGNING. MELDING OM VEDTAK.

Det vises til søknad av .22.05.02.

Det er fattet følgende vedtak i saken: D 186/02

VEDTAK:

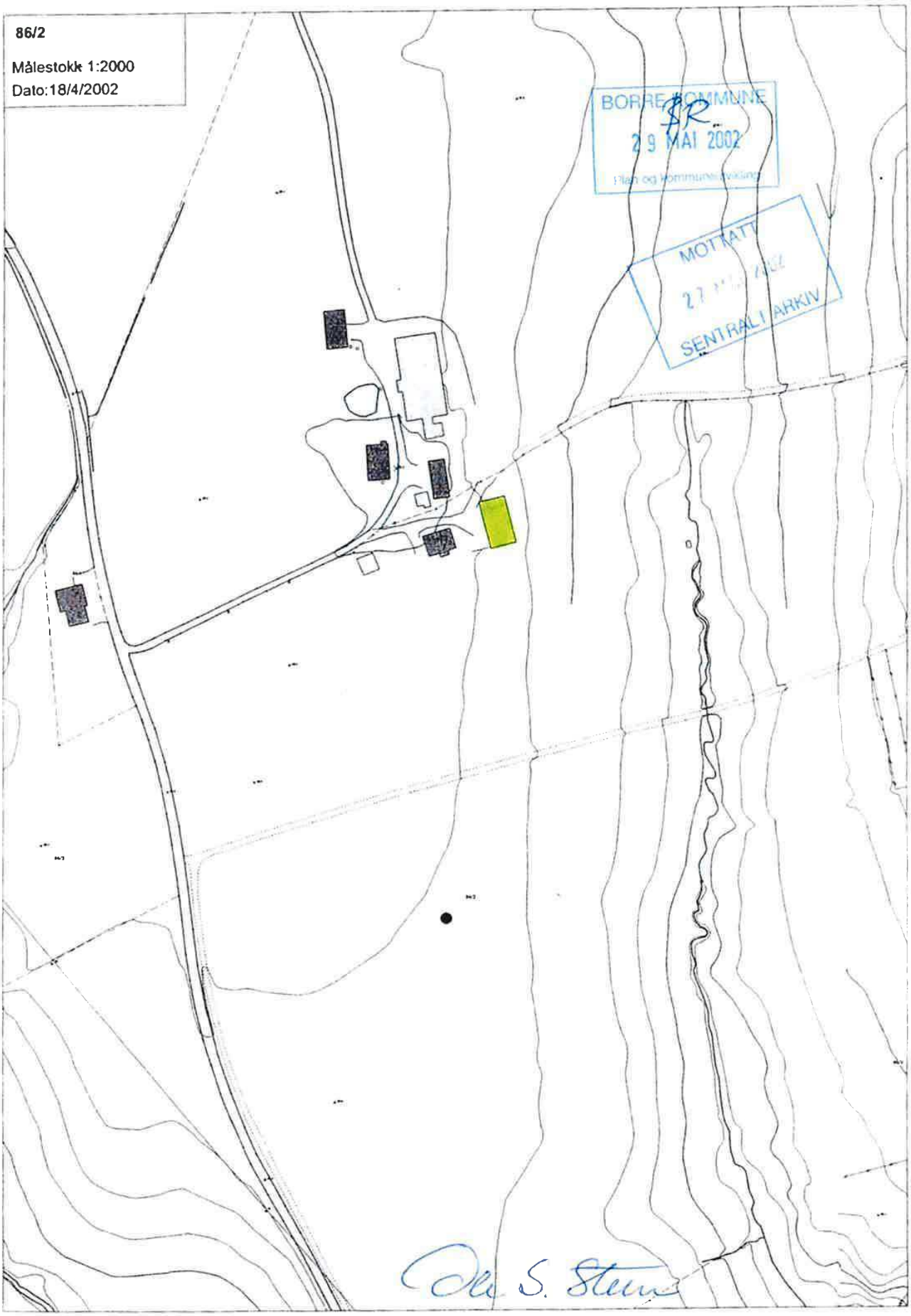
Melding om tiltak etter pbl § 85 for driftsbygning godkjennes.

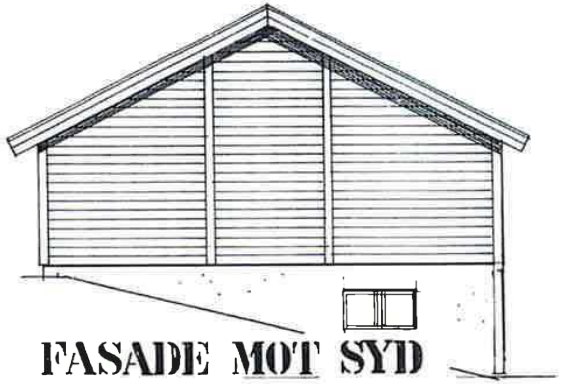
Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 15.
Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
Regning på behandlingsgebyr, kr. 1.200,- blir sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Bjørn Reftun
byggesaksbehandler

Vedlegg: Sakspapir og godkjente dokumenter.

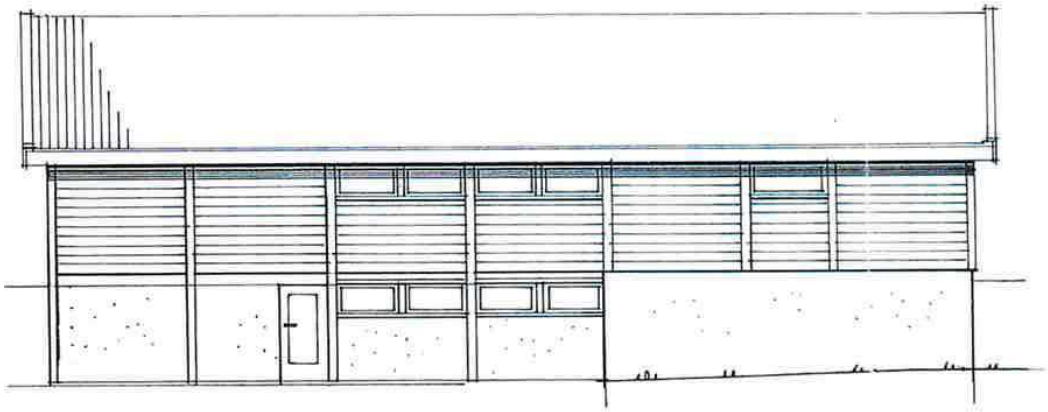

86/2
Målestokk 1:2000
Dato:18/4/2002
BORRE KOMMUNE
29 MAI 2002
Plan og kommuneutvikling
MOTTATT
SENTRALT ARKIV
Ola S. Steen



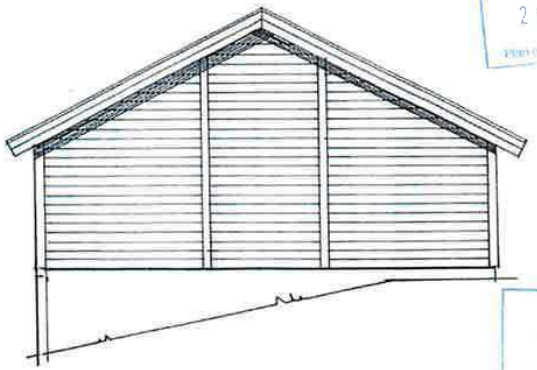
FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

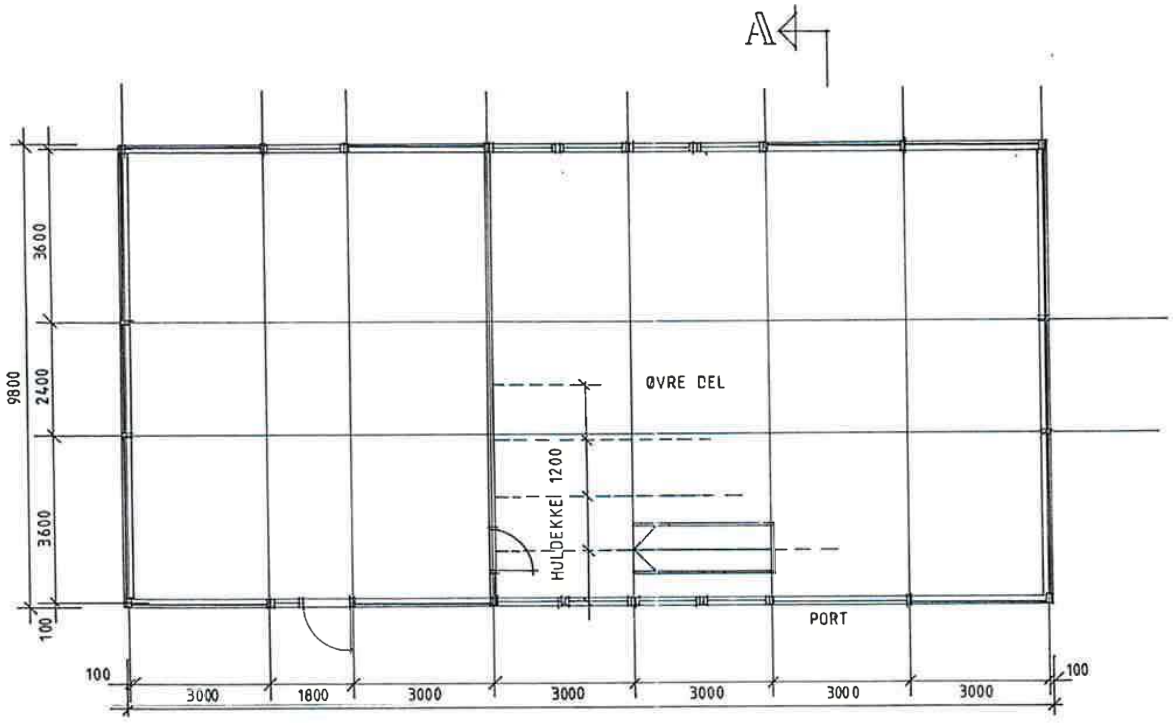


FASADE MOT NORD

BORRE KOMMUNE
28 MAI 2002

MOTTATT
19 APR. 2002
SENTRALT ARKIV

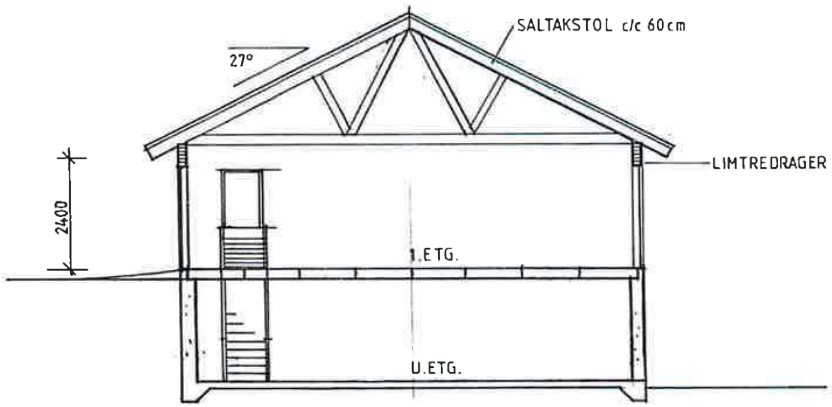
Gnr/Bnr.	Adresse: BORRE
Tegn. FASADER	
Målt 1:100	Dato 16.10.01
Sign. SHB	Kontr.
Illustratoren	Sivilarkitekt Stein Harald Dystad
Tegn. nr. 13	



PLAN 1.ETG

BORRE KOMMUNE
RR.
29 MAI 2002
Plan og kommunalteknikk
MOTTATT
19 APR. 2002
SENTRALARKIV

Gnr/Bnr.	Adresse: BORRE
Tegn.: PLAN 1. ETASJE	
Mål: 1:100	Dato: 16.10.01
Sign: SAB	Kontr.:
Tegn. nr.: 11	
Illustratøren	Sivilarkitekt Stein Harald Bystad Industriveien 31 1337 Sandvika Tlf. 67 55 97 27



SNITT A-A

BORRE KOMMUNE
29 MAI 2002
MOTTATT
19 APR. 2002
SENTRALT ARKIV

Gnr/Bnr.	Adresse: BORRE
Tegn.: SNITT A-A	
Målt: 1:100	Dato: 16.10.01
Sign: SHB	Kontr.:
Tegn. nr.: 12	

Illustratøren
Sivilarkitekt Stein Harald Bynæs
Industrivegen 31 1337 Sandvika
Tlf. 67 53 91 27

86/2

Mottatt 6 JUNI 1980

Meldingen skrives i 2 eksemplarer og sendes bygningsvesenet sammen med behandlingsgebyr og følgende bilag i 2 eksemplarer: 1. Tegninger av plan, snitt, fasader. 2. Målsatt situasjonskart. 3. Eventuelle naboerklæringer, tinglyst. KRYSS AV I RUTENE	for gebyrmerke	Godkjent av bygningssjefen i Borre den 24/06 1980 på delegasjon Stempel

Byggemelding
for
garasje - uthus - båthus
bod o.l. til bygningsrådet i

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på
gnr. 86 bnr. 2 tomt nr. ..... sted Eikeliåsk Nykirke
agtes oppført GARASJE / UTHUS / BÅTHUS / SKUR / BOD / LAGER med en grunnflate
på brutto 43,4 m²

Fundamentering ☒ frostfri mur ☐ frostfrie pillarer ☐ løs på bakken

Byggegrunnen ☐ fjell ☐ grus/sand ☒ jord ☐ telre

Drenering ☒ 2 rader 3" rør ☐ 1 rad 4" rør ☐ ingen drenering

Adkomstvei ☐ kommunal vei ☒ privat vei ☐ vei skal opparbeides

Minste avstander til annet hus 22 m til eiendomsgrense 6 m
til off. vei ..... m til privat vei 5 m

Materialer ☒ tre ☐ cementblokker ☐ tegl ☐ aluminium ☐ betong
annet materiale .....

Fasadebehandling ☐ liggende kledning ☒ stående kledning ☐ puss ☐ synlige fuger
☐ aluminium annet .....

Taktekking ☐ 2 lag papp ☐ taksten ☐ skifer ☒ aluminium
annet .....

Isolasjon ☐ mineralull ☐ blokker ☒ ingen isolasjon
annet .....

Innvendig kledning ☐ panel/sponplater ☐ gipsplater ☒ ingen kledning
annet .....

Piper annet ..... dimensjoner .....

På hvilken måte er naboer varslet Naboerklæring

Andre opplysninger .....

..... den ..... 19 .....

ansvarshavende Ole Stein
adresse 3180 Nykirke
poststed
telf.nr. 48195
Vær vennlig å oppgi fullstendig adresse

byggherre .....
adresse .....
poststed .....
telf.nr.

CICERO a.s - Tønsberg

Ole Steen

3180 NYKIRKE

VEDR: DERES SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE PÅ EIENDOMMEN GNR. 86 BNR. 21 BORRE

Deres byggemelding vedrørende overnevnte er godkjent av bygningssjefen på delegasjon. Se vedlagte delegasjonsgodkjennelse.

Borre bygningsvesen, den 24. juni 1980

Asle Johnsen
saksbehandler

57.

BØRRE KOMMUNE

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
3195 BØRRE
SENTRALBORD 81951

Ole Steen

3180 NYKIRKE

Saksbehandler: A. Johnsen

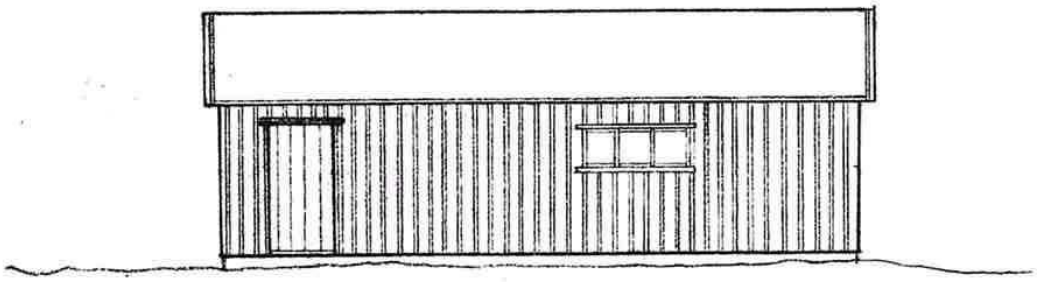
Arbeidssted		Gnr. 86 Bnr. 2	
Arbeidets art	Nybygg	Byggherre	Ole Steen
Bygningens art	Garasje	Anmelder	Ole Steen

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

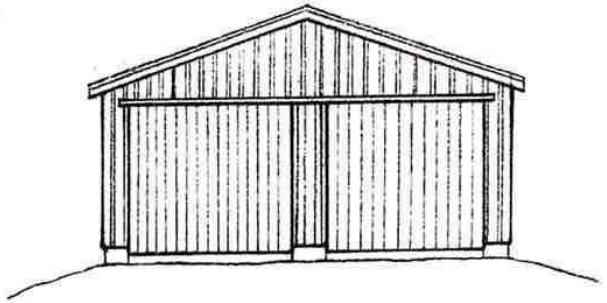
Byggemeldingen godkjennes på betingelse av at bygningsloven med forskrifter og vedtekter følges.

Bygningssjefen i Borre, den 24. juni 1980

P.E. Lædre

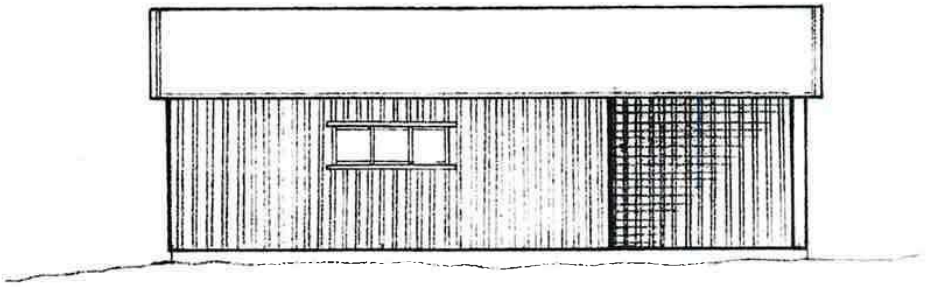


Øst

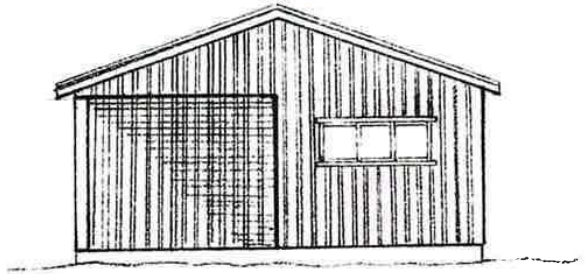


Nord

Godkjent av bygningssjefen i Borre
den 24/06 1980
på delegasjon

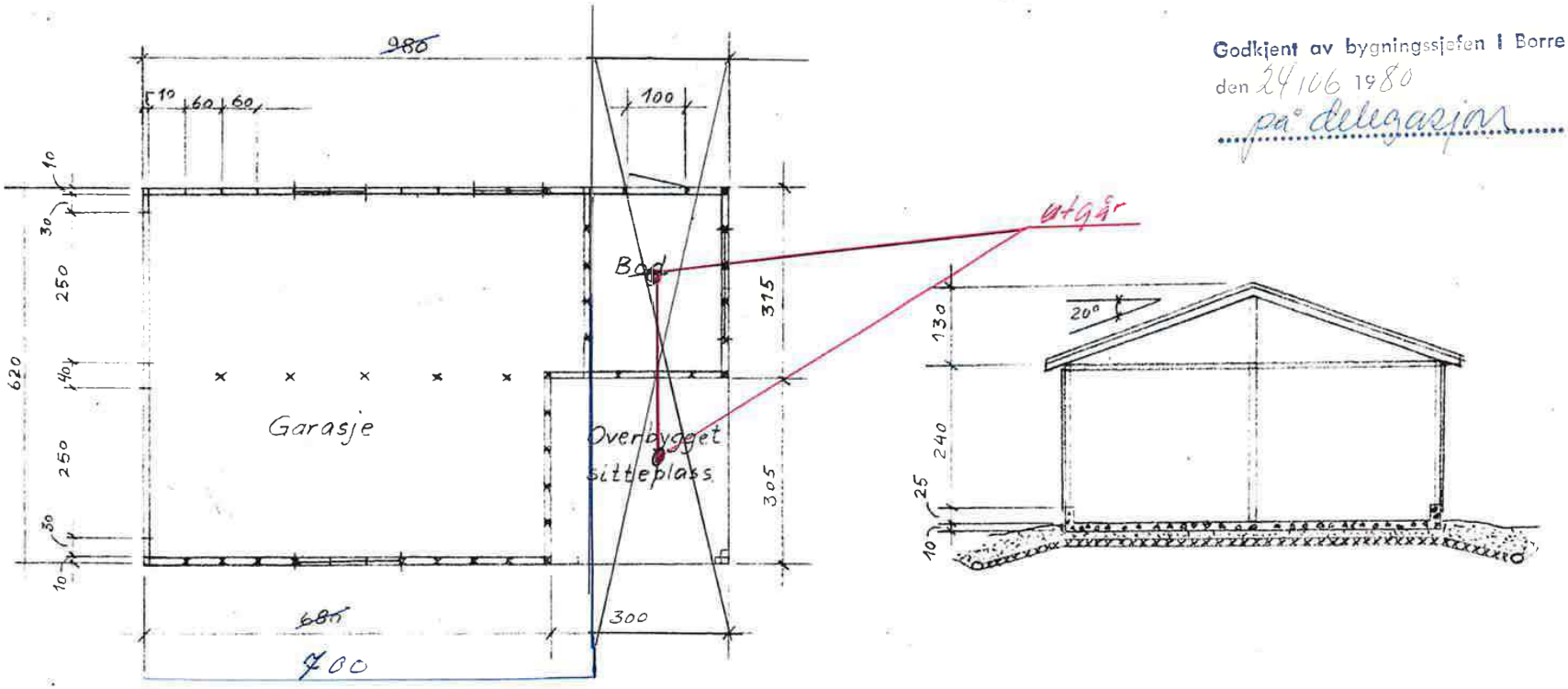


Vest



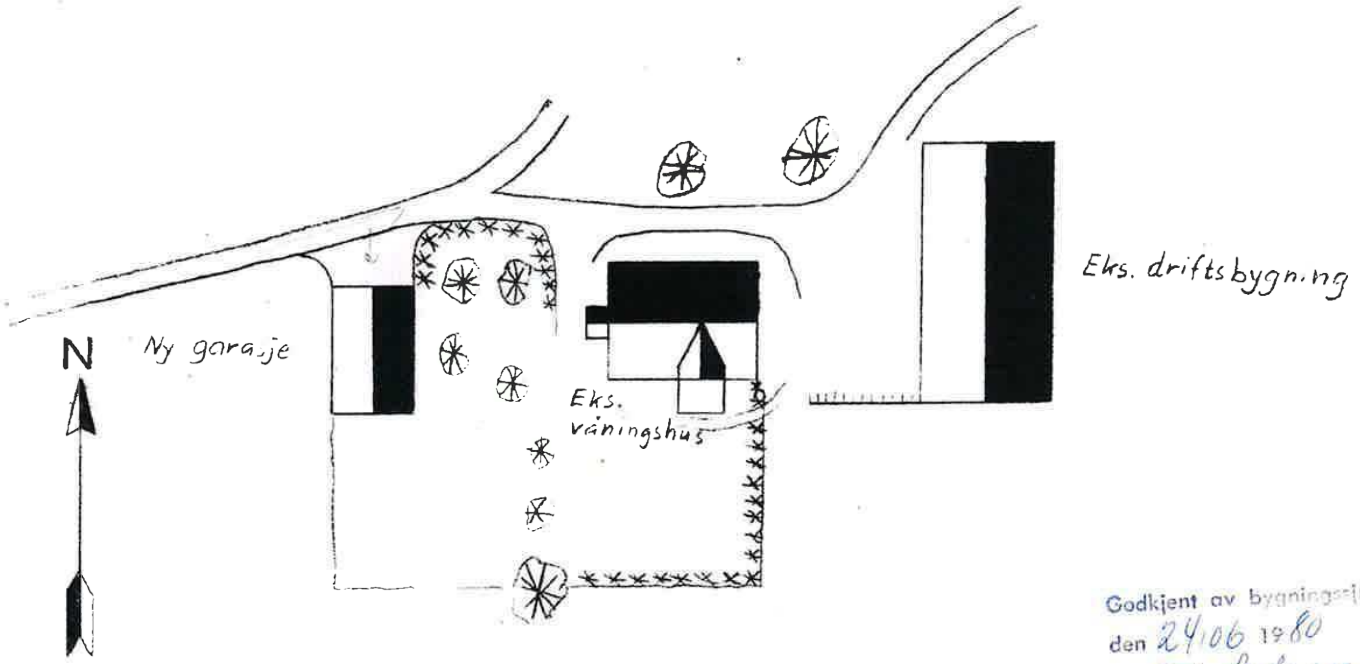
Syd

Endret 86/2
Cl. Stein



Godkjent av bygningssjefen i Borre
den 24/06 1980
på delegasjon

Eikelift 86/2
Ole Steen



Godkjent av byggingssjefen i Borre
den 24/06 1980
på delegasjon

Eikeluft 86/2
Ole Steen

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-86/9/0 Andel 0 Adresse Kjærranveien 6 3180 Nykirke

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 18.09.2025. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	30.03.2022		Det var ingen tilstede da det var varslet feiing i ovennevnte eiendom.

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Saksnummer	2025/8482
Dokumentdato	18.09.2025
Kontrolldato	18.09.2025
Saksbehandler	Jonas Skjelstad
Gnr/bnr.	86/9
Adresse	Kjærranveien 6
Leilighet	H0101

JANNY CECILIE ERIKSEN AANNESTAD
Kjærranveien 6
3180 NYKIRKE

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Kjærranveien 6, bruksenhet H0101, 3180 NYKIRKE

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 18.09.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Anmerkninger som bør følges opp:

Anmerkning 1:
Røykløp - 7511 - Ukjent
Teglskorstein har noe dårlige fuger, er noe kondensskadet, har begynnende sprekkdannelse og har liten avstand til brennbart materiale.
Vi anbefaler at skorsteinen rehabiliteres.

Andre forhold:

- Røykvarslere:

Det er ikke montert tilstrekkelig med røykvarslere i boenheten. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.
I tillegg anbefaler vi at det monteres røykvarslere på soverom.
Røykvarslere skal monteres i tak, minimum 50 cm fra vegg.
Røykvarslere har en teknisk levealder på 10 år.

- Slukkeutstyr:

Slukkeutstyret mangler vedlikehold. Skumslukkere skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkere skal til service minimum hvert 10. år.

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

Til stede:
Eier/representant for eier: JANNY CECILIE ERIKSEN AANNESTAD
For brannvesenet: Jonas Skjelstad

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Jonas Skjelstad på telefon **98 26 30 06** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Jonas Skjelstad
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

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

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

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

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

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

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

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

Kjærranveien 6

SKOLER

Fagerheim skole (1-7 kl.) 97 elever, 9 klasser	21 min 2 km
Orerønningen ungdomsskole (8-10 kl... 262 elever, 24 klasser	12 min 9.2 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	11 min 11.5 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	14 min 11.2 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	15 min 11.3 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	14 min 11.5 km

SPORT

Nykirke idrettsanlegg	21 min
Fagerheim skole	4 min
Sporty24 Holmestrand	10 min
MOVA Holmestrand	10 min

VARER/TJENESTER

Kullboden/Passasjen	12 min
Holmestrand Toppen	13 min
Boots apotek Holmestrand	12 min
Apotek 1 Holtanløkka	13 min
Holmestrand Vinmonopol	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakke rv. 310 Linje 74	7 min 0.7 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	10 min 7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

BARNEHAGER

Espira Nykirke barnehage (0-5 år) 67 barn	20 min 1.9 km
Blåbærlyngen barnehage (1-5 år) 97 barn	10 min 7 km
Brekkeåsen barnehage (1-5 år) 74 barn	9 min 7.5 km

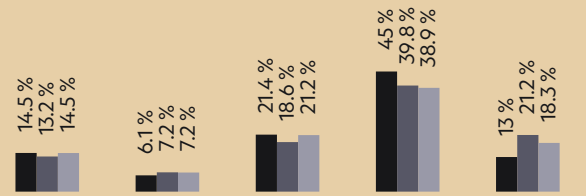
DAGLIGVARE

Spar Nykirke	5 min
Spar Brekkeåsen	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

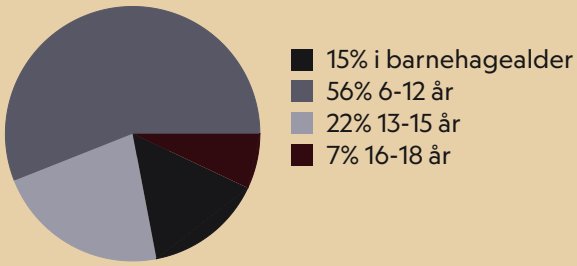
Spar Nykirke	5 min
Spar Brekkeåsen	8 min

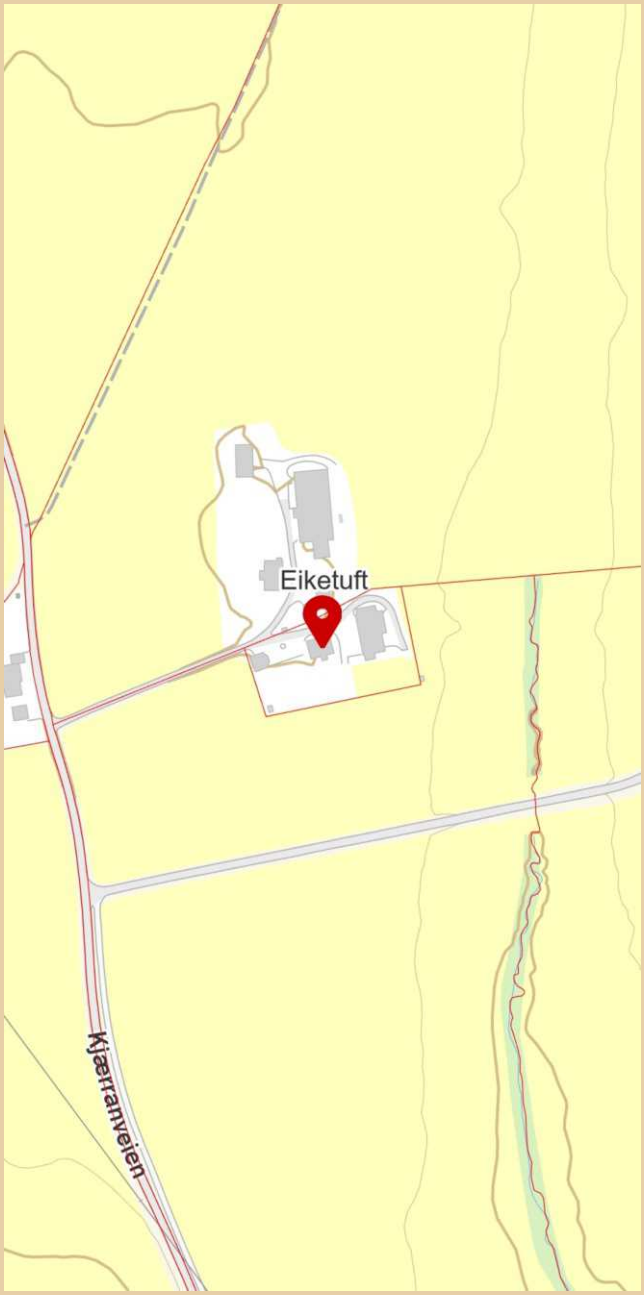
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kopstad	132	59
Kommune: Horten	27 502	13 501
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/86/9/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn:
- Beregnet areal : 3775.7
- Oppgitt areal: 3777.9
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 21802565
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
    - Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161640247
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Ja
    - Sefrakminner
  - Bygningsnr 161640255
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune		med grensejustering
0701 HORTEN Org.nr. 964 951 284		J.nr. 59/05 Midl. forr. nr. 222

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 86	Bnr. 9	Festenr.	
	Bruksnavn/adresse: Kjærranveien 6			
Representasjonspunkt	N 157877	Ø -20447		
	Kartblad CK033-1-7		X	Landsnett

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, par. 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	06.02.2005		
Rekvirert	X delingsforretning for en parsell av kartforretning over festegrunn av	Gnr. 86	Bnr. 2
Rekvirent	Navn: Ivar Andreassen		
Tillatelse	Bygn. rådet i møte	Dato 06.09.2005	Sak nr. 72/05
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 93 1. ledd h) jf § 95 nr 2.		
Beskrivelse	Fradeling av boligtomt med påstående bygninger.		
Beliggenhet og grenser	er påvist i marken	Anslått areal 3308.0 m²	
Innbetalte gebyrer	kr. 20.521,-		
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 21.09.2008		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.
Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Horten	21.9.2005	Tore Siljan	Marianne Gjone

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	TINGLYST DAGBOKNR: 136178 29 SEPT. 2005 STATENS KARTVERK

GEMINI

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedels

Sted	Dato	Underskrift

Doknr: 136178 Tinglyst: 29.09.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


1:1000
Y -20500
Y -20400
X 158000
X 157800
X 157800
Eiketuft
2
4
6
86/9

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

Dato: 29.10.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	86	Bruksnr.	9	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Kjærranveien 6						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann		X		
Avløp		X		
Septiktank			X	

	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
X	

Status på tanken

I bruk	X
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: 31.10.2025
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	706,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	262,-

Tilleggsopplysninger:

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

Ordre: **83296**

Eiendom: **3901-86/9/0 Andel 0**
Kjærranveien 6
3180 Nykirke

K39010008 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

HORTEN_KOMMUNE, 29.10.2025 10:58:

Kan ikke leveres av leverandør

Finnes ikke i våre arkiver.

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kjærranveien 6, 3180 Nykirke
Gnr. 86, Bnr. 9, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250200

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.
