PRIVATMEGLEREN
HORTEN

REIRVEIEN 21

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Reirveien 21, 3185 Skoppum
Gnr. 47, Bnr. 77, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250221

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten
Saksbehandler: Sigurd Sørdal
Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 938 86 171
E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Reirveien 21, 3185 SKOPPUM

HORTEN kommune

gnr. 47, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1076 **Referansenummer:** KK1142

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

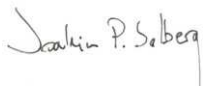
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 2 plan med byggeår 1981. Enkel garasje med carport fra 1985. Uthus/bod fra 2021. Boligen fremstår som vedlikeholdt i tidens løp. Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har nådd sin forventede levetid, noe utskiftninger/vedlikehold må derfor påregnes fremover. Det er bygningsdeler som har fått tilstandsgrad TG2–TG3, og dette bør en potensiell kjøper sette seg inn i. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Eier opplyser at taktekkingen er av Decraplater fra 2011. Det er usikkert om undertaket er fra 2011.
Grunnet snødekt tak på befaringsdagen settes tilstandsgrad til IU, anbefaler at taket kontrolleres av fagkyndig under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Forventet levetid på taktekkingen er 30 år.
Takrenner, nedløp og beslag av lakkert og plastbelagt stål, sort. Eier informerer at takrenner ble skiftet ca. 2018 på boligen. Det er ukjent for takstmann hvilken alder resterende beslag og nedløp har.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Eier informerer at det er skiftet kledning i perioden 2015-2020. Noe panel av eldre dato tilknyttet gavler.

Boligen har sperrekonstruksjoner uten loft. Ingen større skjevheter eller nedbøying avdekt ved befaring. Spalter i gesimsbord utvendig gir en indikasjon på lufting i konstruksjonen.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra produksjonsår 1980 og enkelte merket produksjonsår 2025 i 1.etg. Disse gis TG1.
Bygningen har nyere hovedytterdør med 2-lags glass og balkongdør i tre med 2-lags glass fra produksjonsår 2019.
Ytterdør i kjeller fra byggeår. Denne har høy slitasje og må påregnes skiftet. Døren gis TG2.

Delvis overbygd terrasse med utgang fra stuen og veranda tilknyttet inngangspartiet. Eier informerer at terrassen er fornyet i senere år. Rekkverk tilknyttet inngangspartiet er noe lavere enn dagens krav. Det mangler noe rekkverk/håndløpere tilknyttet terrasse, kjellernedgang og trapper. Konsekvens av dette er økt fallrisiko. Overflater og konstruksjoner er begrenset inspisert grunnet snø på befaringsdagen. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, tregulv og betong. Veggene har tapet, panel og betong. Innvendige tak har panel. Varierende årstall og slitasjegrad på overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråc med fagfolk.

Boligen har elementpipe, helbeslått over tak. Tilkoblet ovn i begge etasjer.Det foreligger rapport etter brannforebyggende tilsyn datert 29.10.2025. Denne har avvik som krever oppfølging, gjeldende defekt ovn i kjeller og manglende sklisikring på takstige. Eier har sendt tilbakemelding om at forholdene vil bli utbedret våren 2026.

Kjelleretasjen har tregulv, laminat og betong. Veggene har plater, panel og betong/leca. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Boligen har malt/lakkert tretrapp fra byggeår. Utført trappefornying med eiketrinn i 2014 ifølge eier.

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører fra ca. 1990, malt i 2013 ifølge eier.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og panel/flis på vegg. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant og toalett.
Badet er oppført etter eldre forskrifter og er ikke bygd fuktsikkert i sin helhet. Det er naturlig ventilering via ventil i tak.
Eier opplyser at badet ble oppgradert i år 2000 med forskriftsmessig membran i gulv.

Vaskerom
Vaskerom med belegg på gulv, baderomsplater på vegg og panel i himling.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Rommet tilfredsstillende fall til sluk og gulvvarme.
Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren. Det var ikke mulig å kontrollere overflater og fallforhold under vaskemaskin, tørketrommel og bereder.
Det er mekanisk avtrekk, tilluft via døren.

Bad
Bad med belegg på gulv og panel på vegg. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant og toalett. Badet har ikke fall mot sluk. Vi tar forbehold om at det ikke er målt fall eller kontrollert overflater under kabinettet. Eier opplyser at varmekabler ikke fungerer. Badet er oppført etter eldre forskrifter og er ikke bygd fuktsikkert i sin helhet. Det er ventilering via vifte i vegg, tilluft under døren. Det foreligger ikke dokumentasjon. Badet er opplyst å være fra 1995 og har nådd en alder der forventet levetid er overskredet. Selv om det kun er registrert enkelte avvik, medfører den samlede vurderingen usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. På bakgrunn av alder og helhetsvurdering er våtrommet vurdert til TG3, da det må påregnes behov for oppgradering for å sikre forskriftsmessig bruk og redusere risiko for skader.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Normal slitasje i overflater. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Hvitevarer er

Beskrivelse av eiendommen

ikke vurdert. Vi anbefaler å montere vannstoppventil med sensor i sokkel for økt sikkerhet mot lekkasjer.
Eldre ventilator med avtrekk. I normal tilstand på befaringsdagen. Vurdert etter alder må det påregnes et plutselig behov for fornyelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Noe plastrør til vaskerommet.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Det er tegn til noe utskiftet av rør/sluk ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken etter byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer. Avtrekk fra kjøkken og våtrom i kjeller. Soverom i 1.etg. med nye vinduer mangler spalte for ventilering

Luft til luft varmepumpe montert i stuen.

Varmtvannstanken er på 194 liter fra 2021 lokalisert i kasse på vaskerommet.

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 av takstmann. Eier informerer at det er lagt varmefolie i kjellerstuen og at det er varmekabler i enkelte gulv.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser mot øst og nord, fjellgrunn mot syd og vest ifølge eier.

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør. Eier informerer at det er gjort fornyelse av deler av dreneringen mot øst ved arbeid med belegningsstein i 2015. Resterende fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

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. Flatt terreng tilknyttet adkomst. Tomten som helhet er ikke vurdert grunnet snødekke under befaringen, tilstandsgrad settes derfor til IU.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Informasjonen er hentet fra kommunens kartløsning. Rørene ligger skjult i bakken og er ikke vurdert utover alder.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

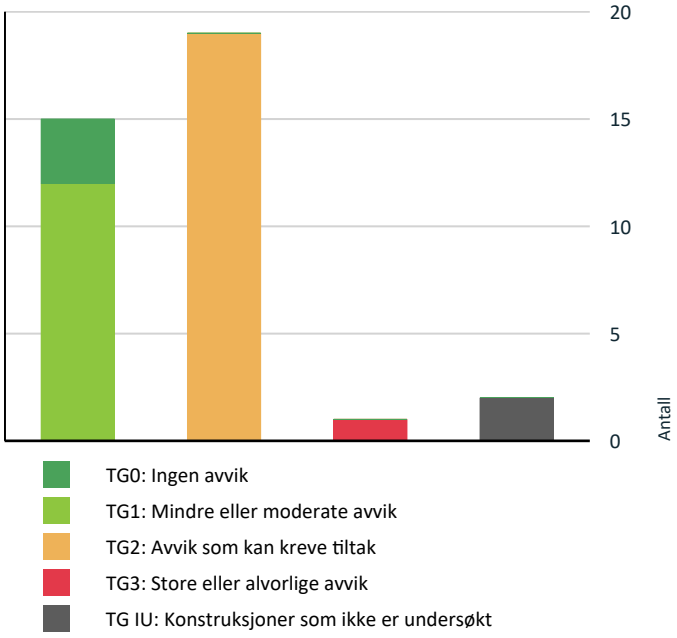
Enebolig

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

Det er enkelte avvik etter byggemeldte tegninger: Bod i 1.etg. er angitt som toalettrom. Rominndeling i kjeller stemmer ikke med tegning. Det som fremstår som oppholdsrom idag, bl.a. soverommene, er godkjent som sekundærareal.
Ved å benytte sekundærareal som hovedareal krever det søknad til kommunen. Takstmann gir ikke garantier for at en slik søknad vil bli godkjent.
Det foreligger innflyttingstillatelse datert 25.06.1981. Det er ikke fremlagt ferdigattest for garasje. Da det mangler ferdigattest har ikke kommunen godkjent at tiltaket er utført ihht. gitte rammer og tillatelse.
Takstmann har ikke kontrollert bygningenes plassering mot eiendomsgrenser, mønehøyder ol.

Sammendrag av boligens tilstand

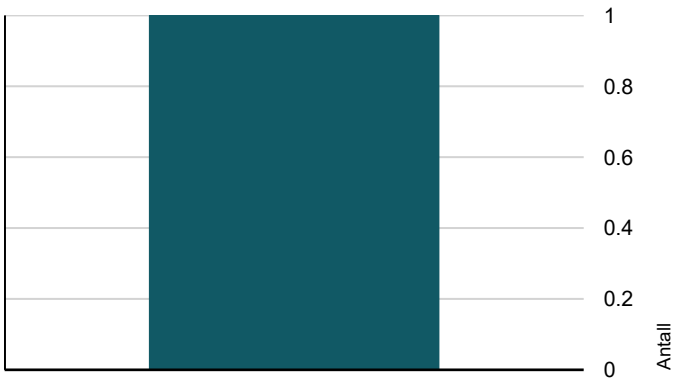
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1995	Nytt bad kjeller	Opplysning gitt av eier
2000	Nytt bad 1.etg.	Opplysning gitt av eier
2000	Nytt kjøkken	Opplysning gitt av eier
2000	Ny belegningsstein og deler av drenering	Opplysning gitt av eier
2011	Nytt yttertak	Opplysning gitt av eier
2015	Ny ytterkledning 2015-20	Opplysning gitt av eier
2019	Ny balkongdør	Produksjonsår på produkt
2021	Nytt uthus	Opplysning gitt av eier
2021	Fornyelse av vaskerom	Opplysning gitt av eier
2024	Ny ytterdør	Opplysning gitt av eier
2025	Flere nye vinduer	Produksjonsår på produkt

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Eier opplyser at taktekkingen er av Decraplater fra 2011. Det er usikkert om undertaket er fra 2011.
Grunnet snødekt tak på befaringsdagen settes tilstandsgrad til IU, anbefaler at taket kontrolleres av fagkyndig under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Forventet levetid på taktekkingen er 30 år.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av lakkert og plastbelagt stål, sort. Eier informerer at takrenner ble skiftet ca. 2018 på boligen. Det er ukjent for takstmann hvilken alder resterende beslag og nedløp har.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipehatt er av eldre dato og har slitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipehatten må regnes med utgått teknisk levetid, med derav usikker restlevetid. Kostnad til fornyelse må derfor forventes.
Forventet levetid er 30 år.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Eier informerer at det er skiftet kledning i perioden 2015-2020. Noe panel av eldre dato tilknyttet gavler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterkledningen er ikke kryssutlektet etter dagens byggeskikk. Den er således noe begrenset luftet.
Noe eldre panel tilknyttet gavler med noe malingsflass. Årsak er ifølge eier linolje/tjære som er beiset over.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Begrenset lufting bak kledning kan gi noe redusert levetid.
Eldre panel med malingsflass utbedres gjerne ved skraping el. sandblåsing, evt. utskifting.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har sperrekonstruksjoner uten loft. Ingen større skjevheter eller nedbøying avdekt ved befaring. Spalter i gesimsbord utvendig gir en indikasjon på lufting i konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra produksjonsår 1980 og enkelte merket produksjonsår 2025 i 1.etg. Disse gis TG1.

Tilstandsrapport

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De eldste vinduene har stedvis slitasje i karmer og pakninger. Kjellervinduene har noe mangelfull tetting utvendig som gir mulighet for fukt og luftlekkasje inn i til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for utbedringer ved kjellervinduer. På noe sikt må det påregnes å skifte ut de eldste vinduene som følge av alder/slitasje.

TG 1 Dører

Bygningen har nyere hovedytterdør med 2-lags glass og balkongdør i tre med 2-lags glass fra produksjonsår 2019.
Ytterdør i kjeller fra byggeår. Denne har høy slitasje og må påregnes skiftet. Døren gis TG2.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygd terrasse med utgang fra stuen og veranda tilknyttet inngangspartiet. Eier informerer at terrassen er fornyet i senere år. Rekkverk tilknyttet inngangspartiet er noe lavere enn dagens krav. Det mangler noe rekkverk/håndløpere tilknyttet terrasse, kjellernedgang og trapper. Konsekvens av dette er økt fallrisiko. Overflater og konstruksjoner er begrenset inspisert grunnet snø på befaringsdagen. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, tregulv og betong. Veggene har tapet, panel og betong. Innvendige tak har panel. Varierende årstall og slitasjegrad på overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har enkelte sår, merker og generell slitasje i overflater etter mange års bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier må selv vurdere behovet for oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, helbeslått over tak. Tilkoblet ovn i begge etasjer.Det foreligger rapport etter brannforebyggende tilsyn datert 29.10.2025. Denne har avvik som krever oppfølging, gjeldende defekt ovn i kjeller og manglende sklisikring på takstige. Eier har sendt tilbakemelding om at forholdene vil bli utbedret våren 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fyringsanlegget har avvik som kreves utbedret ref. brannforebyggende rapport.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedrende tiltak kreves.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasjen har tregulv, laminat og betong. Veggene har plater, panel og betong/leca. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har utforede vegger under bakkenivå. Disse er å regne som risikokonstruksjoner da de erfaringsmessig er fuktutsatte og har høy skadefrekvens.
Grunnet tildels mye lagret inventar i bl.a. boder er ikke alle overflater kontrollert under befaring. Vi anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utført fuktmåling utelukker ikke fukt i andre deler av konstruksjonene. Fuktproblematikk kan også variere med værforhold og årstider.
På generelt grunnlag anbefaler vi god ventilering i alle rom i kjellere som forebyggende tiltak mot fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt/lakkert tretrapp fra byggeår. Utført trappefornying med eiketrinn i 2014 ifølge eier.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører fra ca. 1990, malt i 2013 ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører har en del slitasje i overflater og håndtak etter mange års bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med avviket.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og panel/flis på vegg. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant og toalett.
Badet er oppført etter eldre forskrifter og er ikke bygd fuktsikkert i sin helhet. Det er naturlig ventilering via ventil i tak.
Eier opplyser at badet ble oppgradert i år 2000 med forskriftsmessig membran i gulv.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/flis. Taket har panel.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet er oppført etter eldre byggeforskrifter uten de samme kravene som er gjeldende idag. Badet er ikke bygd fuktsikkert i sin helhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da det benyttes dusjkabinett vil vannbelastningen være begrenset. Badet fungerer med forsiktig bruk men skader kan oppstå ved vannsøl, lekkasjer ol.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Badet er uten fall til sluk. Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranseklasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme motfall.
Vi tar forbehold om at det ikke var mulig å tilstrekkelig kontrollere fallforhold/overflate under dusjkabinett.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• 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.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinettet. Belegg el. som tettesjikt.
Sluket er kun inspisert via foto med de begrensninger det medfører.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vegger generelt inkl. rørgjennomføringer osv. er ikke bygd fuktsikkert i badet.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

For å sikre en varig og sikker løsning må badet oppgraderes. Anbefaler at badet nyttes med forsiktighet frem til dette.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, tilluft via døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling i bunnsvill via inspeksjonsluke i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist unormal fukt på befaringsdagen.
Fuktmåling i denne veggen utelukker ikke skader andre steder i badet.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg på gulv, baderomsplater på vegg og panel i himling.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Rommet tilfredsstillende fall til sluk og gulvvarme.
Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren. Det var ikke mulig å kontrollere overflater og fallforhold under vaskemaskin, tørketrommel og bereder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Veggpanelene var ikke tilstrekkelig fuktsikret under befaring. Eier informerer at håndverker har utbedret forholdene etter befaring. Eier bekrefter på vegne av håndverker at baderomsplatene er fuktsikret ihht. monteringsveiledning. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av informasjon fra eier. Takstmann har ikke inspisert våtrommet etter utbedring eller kontrollert dokumentasjon fra håndverker.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med belegg og varmekabler.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist målt til ca. 27 mm. Det var ikke mulig å kontrollere overflater og fallforhold under vaskemaskin, tørketrommel og bereder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet er oppført etter gjeldende teknisk forskrift som stiller strenge krav til dokumentasjon for våtrom. Dokumentasjon er ikke fremlagt utover faktura fra rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, tilluft via døren.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det hovedsakelig er konstruksjoner av leca i vegger. Fuktsøk i våtrommets overflater viste ingen unormale forhold på befaringsdagen. Slike fuktmålinger er stikkprøvebaserte og utelukker ikke evt. skjulte skader.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv og panel på vegg. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant og toalett. Badet har ikke fall mot sluk. Vi tar forbehold om at det ikke er målt fall eller kontrollert overflater under kabinettet. Eier opplyser at varmekabler ikke fungerer. Badet er oppført etter eldre forskrifter og er ikke bygd fuktsikkert i sin helhet. Det er ventilering via vifte i vegg, tilluft under døren. Det foreligger ikke dokumentasjon. Badet er opplyst å være fra 1995 og har nådd en alder der forventet levetid er overskredet. Selv om det kun er registrert enkelte avvik, medfører den samlede vurderingen usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. På bakgrunn av alder og helhetsvurdering er våtrommet vurdert til TG3, da det må påregnes behov for oppgradering for å sikre forskriftsmessig bruk og redusere risiko for skader.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

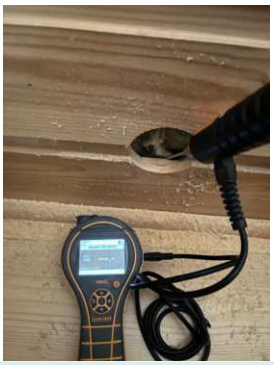
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > 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.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Normal slitasje i overflater. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert. Vi anbefaler å montere vannstoppventil med sensor i sokkel for økt sikkerhet mot lekkasjer.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Eldre ventilator med avtrekk. I normal tilstand på befaringsdagen. Vurdert etter alder må det påregnes et plutselig behov for fornyelse.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Noe plastrør til vaskerommet.

Årstall: 1981

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

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Det er tegn til noe utskiftet av rør/sluk ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken etter byggeår.

Årstall: 1981

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer. Avtrekk fra kjøkken og våtrom i kjeller. Soverom i 1.etg. med nye vinduer mangler spalte for ventilering

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe montert i stuen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter fra 2021 lokalisert i kasse på vaskerommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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 av takstmann.
Eier informerer at det er lagt varmefolie i kjellerstuen og at det er varmekabler i enkelte gulv.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer lastet opp i Boligmappa.

Inntak og sikringsskap

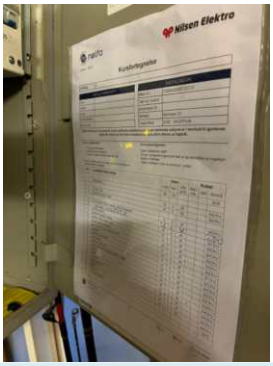
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser mot øst og nord, fjellgrunn mot syd og vest ifølge eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør. Eier informerer at det er gjort fornyelse av deler av dreneringen mot øst ved arbeid med belegningsstein i 2015. Resterende fra byggeår.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enkelte mindre riss i pusslag utvendig. Grunnmuren er i stor grad skjult og derfor begrenset inspisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det jevnlig ettersyn med riss og sprekker i mur for å evt. avdekke utvikling over tid.

TG IU 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. Flatt terreng tilknyttet adkomst. Tomten som helhet er ikke vurdert grunnet snødekke under befaringen, tilstandsgrad settes derfor til IU.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Informasjonen er hentet fra kommunens kartløsning. Rørene ligger skjult i bakken og er ikke vurdert utover alder.

Årstall: 1980 **Kilde:** Offentlig informasjon

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Boligen har enkelte avvik tilknyttet HMS-forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Tilstandsrapport

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje med carport fra byggeår 1985 ifølge eier. Bygget er oppført på ringmur av leca, støpt gulv. Veggkonstruksjoner av bindingsverk kledd med tømmermannskledning og liggende panel.
Takkonstruksjon i saltaksform tekket med pappshingel. Leddet garasjeport i tre.

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

Uthus



Anvendelse
Lagring mm.

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående uthus/bod med byggeår 2021 ifølge eier. Bygget er oppført på støpte pilarer. Veggkonstruksjoner av bindingsverk kledd med tømmermannskledning.
Takkonstruksjon i saltaksform tekket med pappshingel.

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

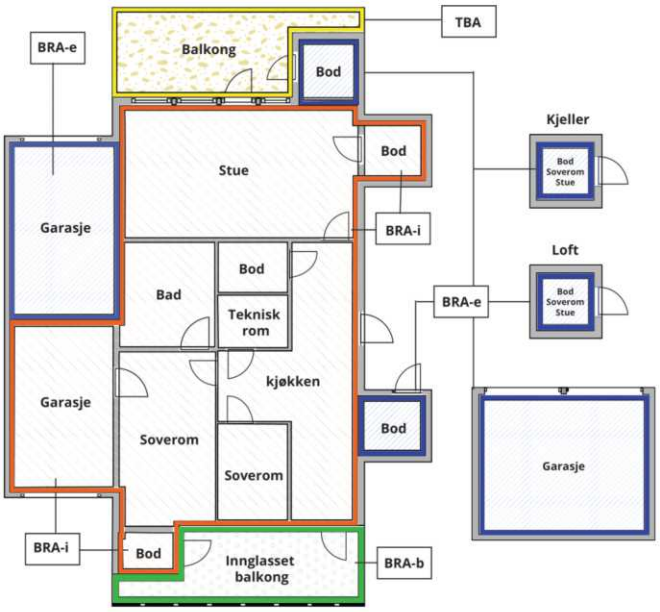
Hva er måleverdig areal?

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)**
1.etasje	95			95	
Kjeller	91			91	
SUM	**186**				
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, gang, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, uinnredet kjellerrom, bod, bod 2, vaskerom, gang, bad, soverom, soverom 2		

Kommentar

Nordøstvendt veranda tilknyttet inngangspartiet ca. 6 m2 er angitt som TBA.
Sydvendt delvis overbygd terrasse ca. 35 m2 er angitt som TBA.
Uthus/bod ca. 13 m2 er angitt som BRA-e.
Frittstående garasje ca. 22 m2 er angitt som BRA-e.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er enkelte avvik etter byggemeldte tegninger: Bod i 1.etg. er angitt som toalettrom. Rominndeling i kjeller stemmer ikke med tegning. Det som fremstår som oppholdsrom idag, bl.a. soverommene, er godkjent som sekundærareal.
Ved å benytte sekundærareal som hovedareal krever det søknad til kommunen. Takstmann gir ikke garantier for at en slik søknad vil bli godkjent.
Det foreligger innflyttingstillatelse datert 25.06.1981. Det er ikke fremlagt ferdigattest for garasje. Da det mangler ferdigattest har ikke kommunen godkjent at tiltaket er utført ihht. gitte rammer og tillatelse.
Takstmann har ikke kontrollert bygningenes plassering mot eiendomsgrenser, mønehøyder ol.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifølge eier: Ca. 2022 Ny terrasse 2024 Ny ytterdør 2025 Skiftet flere vinduer.
Det er ikke fremlagt håndverkerdokumentasjon for takstmann.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Uthus

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	47	77		0	808.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Reirveien 21

Hjemmelshaver
Loddengaard Ranveig Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig nabolag, hvor det er kort avstand til det meste du trenger i hverdagen. Lysheim barneskole ligger bare en liten gåtur unna. Like i nærheten finner du også «Sentrum» med en stor Kiwi-butikk, lekeplass og den populære Blåbærlyngen barnehage. Idrettsanlegget med fotballbaner, lysløype og flere aktivitetsmuligheter ligger bare et par minutter unna. I tillegg finnes det flotte turmuligheter rett i området.

Adkomstvei

Fra Kiwi på Skoppum følger en Reirveien videre innover forbi idrettsanlegget. På toppen av bakken får du boligen på høyre hånd.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	18.02.2026	

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.

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250221

Selger 1 navn
Ranveig S Loddengaard

Gateadresse
Reirveien 21

Poststed	Postnr
SKOPPUM	3185

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 44

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 2183394

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 141250221

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra gammelt toalett.feil fra rørlegger. Toalettet lå der det er innstalert nye skap på kjøkken. Utbedret, nytt tak i kjellerstue. Forsikringssak utført av fagfolk.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lekkasje i rør på bad oppe. Nytt tak på bad nede og soverom nærliggende bad. Alt utbedret 2019.

Arbeid utført av: Recover Nordic a/s

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varmekabler på bad gjort av faglært med membran etter nye forskrifter.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammel vedovn i kjeller må tettes i liten plate. Den er ikke i bruk men må gjøres. Gitt tilbakemelding til Vestfold. Interkommunale brannvesen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus i kjøkkenskap. Kommer opp via rør fra kjeller.Vi har tettet rundt rør. Vet ikke om det kommer igjen. Har vært bra nå.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: EL kontroll tilsyn 24.04 2024.Utbedret el anlegg i garasje. Sikringsskap funnet i orden.

Arbeid utført av: Nilsen elektro a/s

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: El.kontroll tilsyn 24.04.2024

Document reference: 141250221

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av Nilsen elektro a/s i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt nye plattinger ca 5år.Nytt tak i 2011. Byttet kledning fra 2015 -2020.

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: Reguleringsplan for Skoppum ang. Ny miljølandsby.

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

Beskrivelse: Kjellerstue og oppholdsrom i kjeller.

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: 141250221

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250221

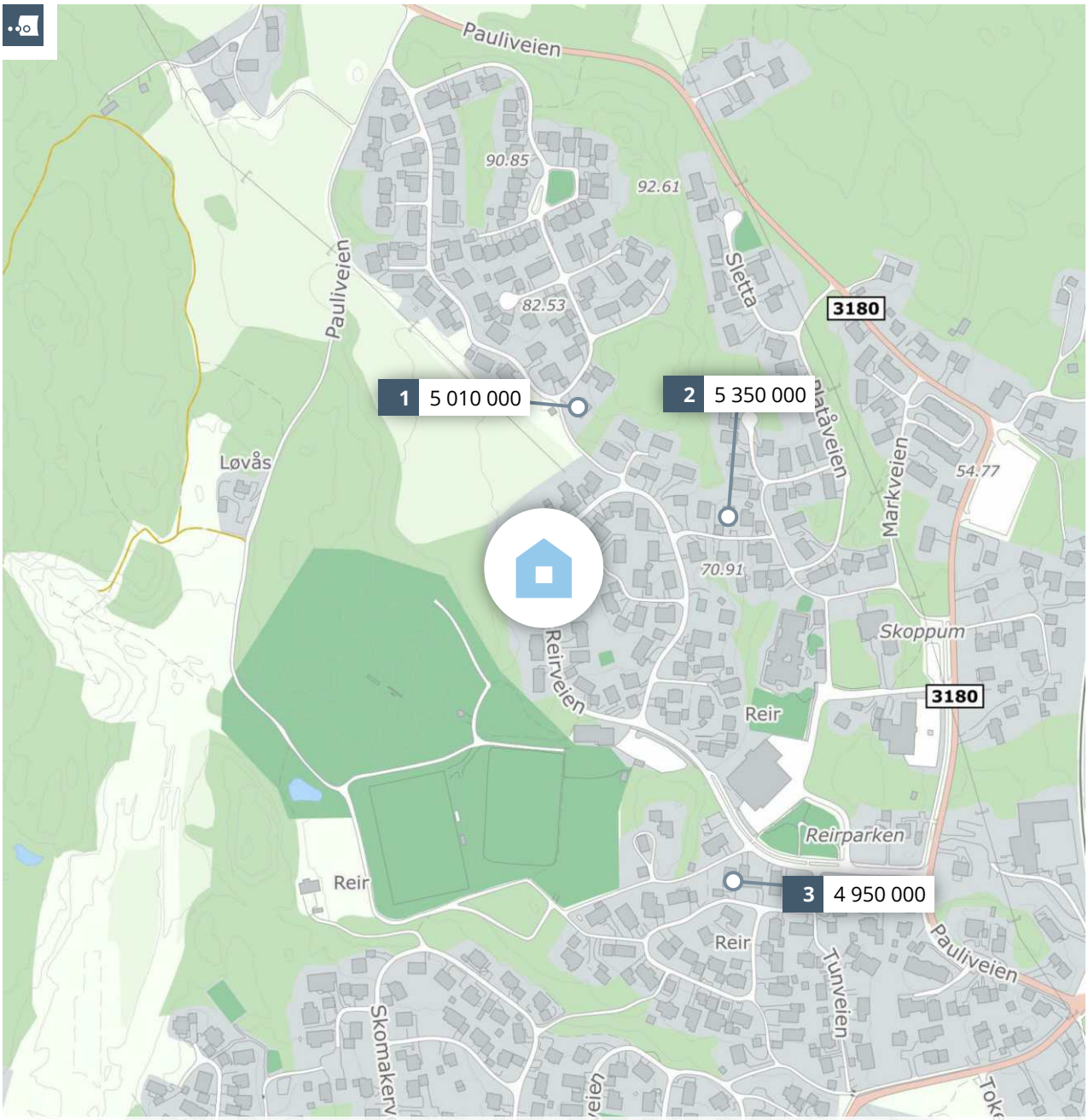
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rannveig Loddengaard	31f37ab01d3b9427e760e9c6c4de6c75c75b5cb9	19.02.2026 09:47:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250221

- 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

REIRVEIEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 20.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Reirveien 21, 3185 SKOPPUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 47 BNR 77 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Skoppum

Verdivurdert til

4 900 000

-	4 900 000	26 344
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	186 m²	35 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						809 m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Løsveien 33				07.10.2025	5 100 000	**5 010 000**	0	5 010 000	**25 825**
	194 m²	1986	861 m²	3 sov						
2	Reirveien 26				11.04.2025	4 990 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**28 763**
	186 m²	1982	708 m²	4 sov						
3	Tunveien 7				25.02.2025	4 950 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**25 781**
	192 m²	1981	687 m²	3 sov						

En romslig og innholdsrik familiebolig med mange muligheter. Her får du en lys og innbydende stue med varmepumpe og god plass til både spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til en overbygd terrasse – perfekt for hyggelige kvelder ute.

Kjøkkenet er romslig og funksjonelt med integrerte hvitevarer. Boligen har 3 soverom, tre bad – ett modernisert i 2021 – kjellerstue og flere praktiske boder med gode lagringsmuligheter. På eiendommen finnes også et nyere, isolert uthus med strøm.

Den flotte hjørnetomten er pent opparbeidet med belegningsstein, beplantning, innslag av naturtomt og flere busker og trær som skaper en hyggelig og privat atmosfære.

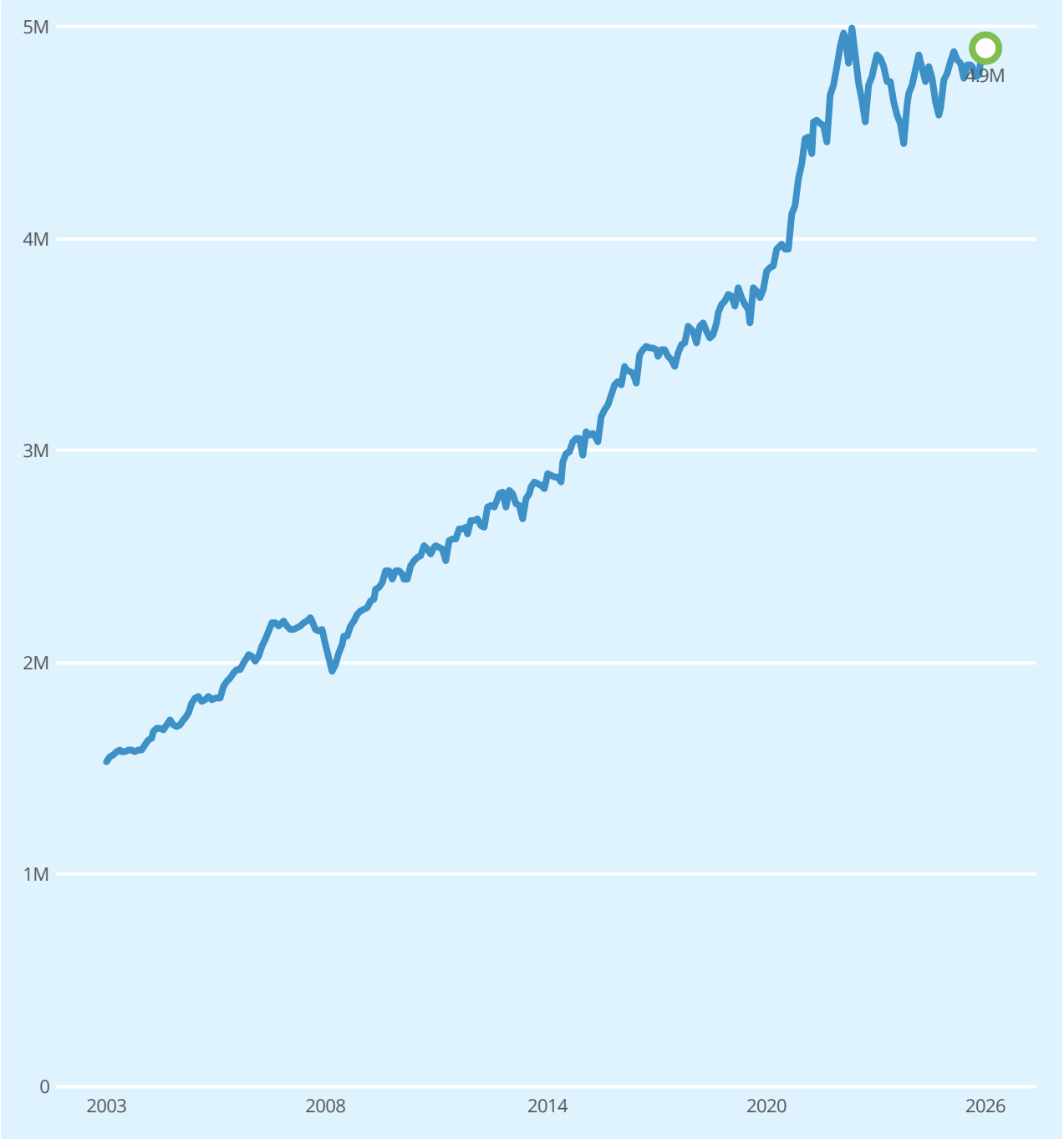
Eiendommen har en solrik og barnevennlig beliggenhet i rolige omgivelser på Skoppum. Like i nærheten finner du idrettsanlegg med varierte aktivitetstilbud, samt flotte turområder som kan nytes året rundt. Det er kort vei til dagligvarebutikk, barnehage, barneskole, togstasjon og enkel adkomst til E18

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 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Skoppum grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i Skoppum grunnkrets siste 12 mnd

16
eneboliger solgt

5 102 000 Prisantydning i snitt

5 079 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

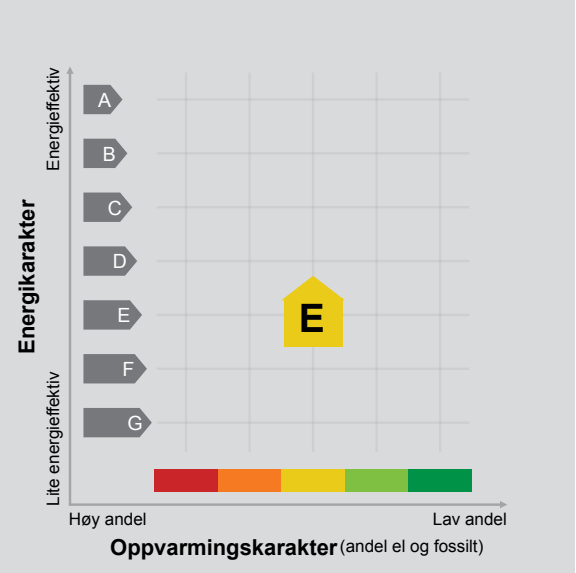
30 421 HORTEN kommune i snitt siste 12 mnd

27 219 Skoppum grunnkrets i snitt siste 12 mnd

26 344 Reirveien 21 Totalpris 4 900 000

ENERGIATTEST

Adresse	Reirveien 21
Postnummer	3185
Sted	SKOPPUM
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161694436
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187383
Dato	05.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	207
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

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

Dato: 07.11.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	47	Bruksnr.	77	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Reirveien 21						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.10.2025
Restanse:	Kr. 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 692,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	343,-

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.

BORRE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Innflyttingstillatelse

Tor Magne Haugen
Reirveien 21
3185 Skoppum

Saks nr.

Eiendom:

Gårdsnr. 47 bruksnr. 77.

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

3 mnd.

Gjenstående arbeide:

El-installasjoner avsluttes før innflytting.

Kjeller: Innvendig slamming av yttermur.
Innlisting dører/vinduer.
Innkledning ståldragere.
Innsetting ventilklaffer.

Utvendig: Puss o.k. terreng.
Innpussing vinduer.
Montering utvendig ventilrister.
Permanente utv. søyler inkl. fundamenter.
Permanent hovedinngangstrapp.
Utvendig oppfylling og planering.
Terassedør holdes avstengt til terasse er opparbeidet.

Borre bygningsvesen den 25. juni 1981

T. Monsen

24.	Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)	Klosetter, bad, dusk etc.
25.	Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)	Beskrivelse: **Naturlig avtrekk.** ☐ Friskluftsog avtrekksventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)
26.	Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31.33, 48)	Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon; transportveg m.m.
27	Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L. § 106, F. kap. 49)	☐ Ovns-/rørsentralvarmeanlegg ☒ Elektrisk oppvarming Type **Panelovner.** ☒ Peis ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel ☒ Ildsteder og feieåpninger er vist på tegningene
28.	Brannvern (F. kap. 55)	Bygningen er: ☐ Brannrygg ☐ Brannherdig ☒ Tresbygning Annet For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannmotstand, brannisolasjon m.v.
29.	Særskilt søknad (jf. § 93, F. kap. 46.2)	☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Inngjerding mot veg
30.	Tilleggsopplysninger	
31.	Underskrifter	Sandefjord, den 19/8-80 ARKITEKT Ole J. Sukken Telefon 033/67877 3200 SANDEFJORD Byggherrens underskrift Anmelders underskrift

2100001701-2

Mottatt 20 AUG. 1980

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Til bygningsrådet i: Barm

Arbeidssted: Rønvein 21. Skoppum — Matr. nr. (Gnr., bnr., parsellnr.): 47 77

Eier (fester av tomt) (navn og fødselsnr.): Tor Magne Haugen — Adresse: Vestre Brandst. 15. Horten — Tlf.:

Byggherre (navn): Tor Magne Haugen — Adresse: " — Tlf.:

Arkitekt Ole J. Sukken, Telefon 033/67877, 3200 SANDEFJORD

Anmelder (navn): Ole J. Sukken — Adresse: Stangt 17, Sandefjord — Tlf.: 67877

1.	Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)	☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon Annet:
2.	Bygningens art (L. §§ 70, 85)	☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr.bygg ☐ Industri-/lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk ☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte Annet:
3.	Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr. 3, F. kap. 14, 15, 52)	☒ Gjenpart av naboorsel med kvittering (bruk blankett) ☒ Situasjonsplan/kart påført navn på naboer og gj.enboere ☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader ☒ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger
4.	Dispensasjonssøknad (L. § 7)	Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

Statiske beregninger gjelder for laminert mønedrager.
Drageren er dimensjonert for et større spenn enn det aktuelle.

BEBYGGELSEN

5.	Minste avstander (L. §§ 70, 72, 81, F. kap. 26)	Til eiendomsgrense: 4,1 m Til veimidte: m Til annen bygning på samme eiendom: m ☒ Minsteavstanden er målt på situasjonsplanen/kartet Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei
6.	Bebyggelsen (L. §§ 70, 77, F. kap. 26)	Bebygd grunnflate: Eldre bygg m² Nybygg 107,4 m² I alt m² Brutto gulvflate: Eldre bygg m² Nybygg m² I alt m² Antall etasjer: Antall beboelser: Tomteareal: m² Antatt verdi av byggearbeidene (ekskl. tomt): kr
7.	Innretning (F. kap. 31, 56)	På tegningen er anført ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☒ Lysflate ☐ Bodareal ☐ Tilluftsrom er prosjektert i samsvar med Justeringsinstruks. krav ☐ Vedlagt godkjennelse Fra

Nr. 2121 Forlag Sem & Stenersen A.S, Oslo 177

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. § 22 - 23, 62 - 64)

Ligger tomta i reguleri område? ☒ Ja ☐ Nei — Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei

For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

9. Atkomst (L. § 66)

a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg) — Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

b. ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg

c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☒ Ja ☐ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☐ Ja ☐ Nei

10. Vann (L. § 65)

Vannforsyning fra: ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen/felles brønn ☐ Sisterne ☐ Annet

Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)

Kloakk tilknyttes: ☒ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg — ☒ Vannklosett skal installeres

Annen ordning — Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart ☐ og beskrevet i eget bilag

12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42-5, 45-2)

Grunnens beskaffenhet: ☒ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire ☐ Annet — ☐ Rapport er vedlagt

Drenering ved: ☒ Rør — Antall rader — Rørdiameter — ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

Drensvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☐ Terreng — Overvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☐ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

I.H.T. NBI (13). 121 eller NBI (16). 121.

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.: Veiledningens hefte 1. kap. 45:3.

14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42:3, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Blokk av lettaggregatbetong.

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.: Veiledningens hefte 1. kap. 42:3.

15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Tre. Se bilag.

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.: Veiledningens hefte 1. kap. 43:12.

16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)

Materialer, konstruksjoner

NOR-DAN

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene — Vindus-, dørflater (F. Total yttervegg/flate)

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 52, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

25 cm LECA.
(25 cm LECA lydskilleblokk mellom leiligheter)

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.

18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43,53,55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

Tre. 2"x2" stendere.
10–15 cm LECA.

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.

19. Etasjeskiller (F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Tre. Se bilag.
(I.H.T. NBI (23). 316 mellom leiligheter)

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.: Veiledningens hefte 1. kap. 44:1.

20. Tak (F. kap. 45, 54:3, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

Tre. 18°. Se bilag.

Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp shingel ☐ Asbest sementplater ☐ Natur-skifer ☐ Metall-plater ☐ Annet

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Takets, loftets ventilasjon m.v.: Luftet tak.

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.: Veiledningens hefte 1. kap. 45.

21. Oppbygg over tak

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring (F. kap. 44:2.)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.

Tre.

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.: Veiledningens hefte 1. kap. 44:2.

23. Trapper (F. kap. 46.)

Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.

Tre.

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.: Veiledningens hefte 1. kap. 46:1.

BORRE KOMMUNE

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
3195 BORRE
SENTRALBORD 81 951

D-101/80

Tor Magne Haugen
Vestre Bråtudgt. 15
3190 Horten

Arbeidssted	Heirveien 21	Gnr. 47 Bnr. 77	
Arbeidets art	nybygg	Byggherre	Tor Magne Haugen
Bygningens art	boligbygg	Anmelder	Ole J. Sukken

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

Byggesøknaden kan godkjennes på betingelse av at:

1. Bygningsloven m/forskrifter og vedtekter nøye følges.

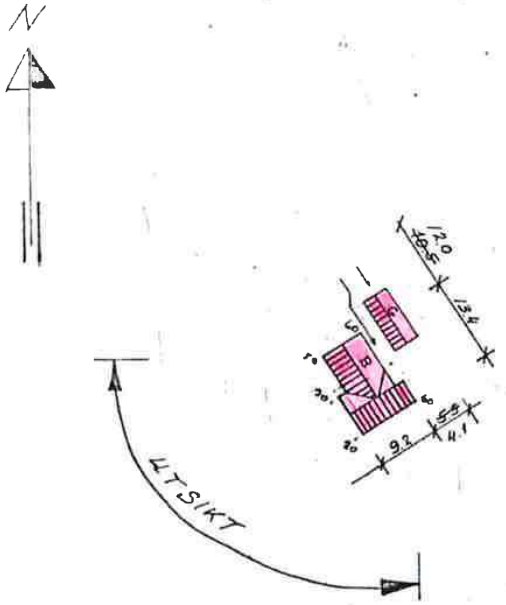
2. Det innkommer søknad om ansvarsrett for hele byggearbeidet og denne kan godkjennes.

3. Oppfylling langs grunnmur danderes slik at avstand fra kledning til ferdig terreng - fasade øst - ikke overstiger 60 cm.

Bygningssjefen i Borre den 10.09.1980

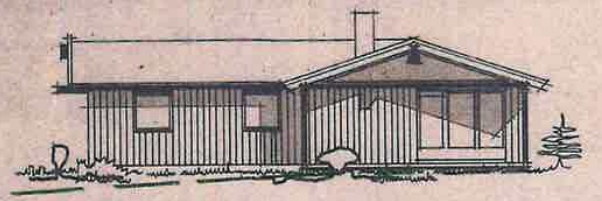
P.E. Lædre

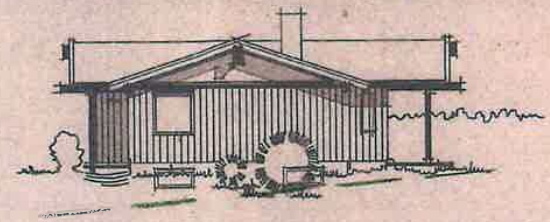
TOR MAGNE HOUGEN
REIRVEIEN 21
SKOPPUM.

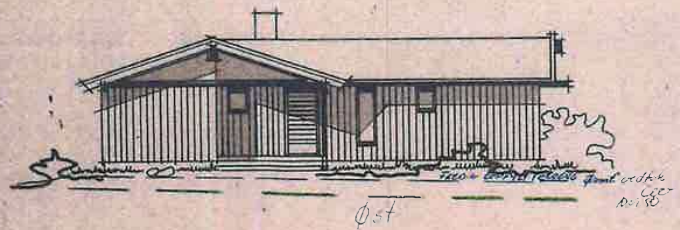


Sandefjord 7. august

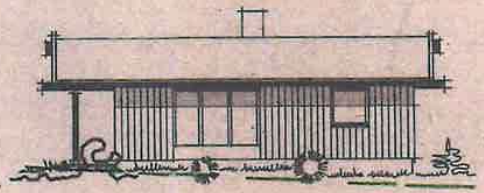
Ole J. Sahlum

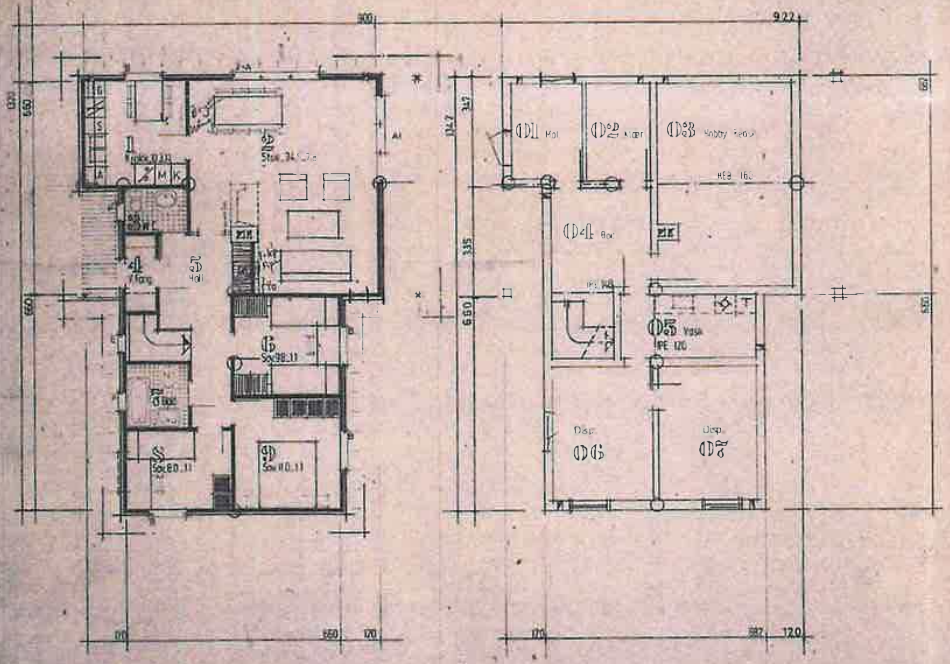




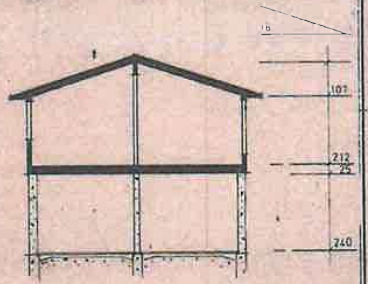


Øst





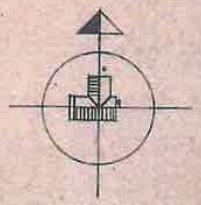
Fasader



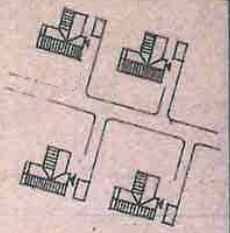
Snitt

Planer

Orientering av huset
1:1000



Eks. på plassering
1:1000



Karakteristikk

- Modulprosjektert enebolig
- "Pre-cut" materialer
- For flatt terreng
- 3 soverom

ANVENDELSESOMRÅDE:

- Frittliggende
- Sammenbygget gavl mot gavl
- Tett parallell bebyggelse sammenbygget med f.eks. "car-port"

REG.NR. 078.77-2.8.77

KARMMÅL VINDUER:	
A	92 x 220
A1 m.dør	92 x 220
B	113 x 115
C	113 x 70
C2	173 x 70
E	53 x 167
F	53 x 70
G	53 x 115
Kjeller	100 x 50
3K trekantglass gavl	

MURMÅL VINDUER:	
A	94 x 170
A1 m.dør	94 x 200
B	115 x 118
C	115 x 74
C2	175 x 74
E	55 x 170
F	55 x 74
G	55 x 118
Kjeller	102 x 53

M. 1:100
D. 21.7.80 M
K.

BYGLANDSHUSET
Bergrådvn. 13, Oslo 6. Tlf.: (02) 23 69 82
ark. L. Smedbakken
ing. J. E. Madsen

3155 SA
I. HOUGEN

H. 4. R- 95

REIR VN. 21 SKOPPUM

Mottatt - 5 SEPT. 1985

BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Bnr 47/77

Til bygningsrådet i: Borre

Dispensasjons nr. 148/85
Godkjent av bygningssjefen
i Borre på delegasjon den /

Arbeidssted: Reirvelen 21, 3185 Skoppum — Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr: 47/77

Byggherre: Tor Magne Høvgen — Adresse: Reirvelen 21 — Tlf: 82560

Anmelder/ansvarshavende — Adresse — Tlf.

Bygget
Bruttoareal m²: — Art: ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Båthus ☐ Bod — Annet:

Vedlegg
☒ Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Tegninger av plan, snitt, fasader
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)

Minsteavstander
Til annen bygn.: 2 m — Til eiend.grense: 0,5 m — Til veg (midte): 9 m — ☒ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Atkomst
☒ Komm. veg ☐ Privat veg ☐ Veg skal opparbeides — ☐ Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet

Byggegrunn, drenering
Annet:
☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire
Ant. dim.:
☐ Rør ☐ Kultgrøft ☒ Selvdrenering

Byggebeskrivelse
Fundamentering:
☐ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarer ☒ Løs på bakken
Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte seksjoner./elementer — Fabrikk, type:
Materiale: ☒ Tre ☐ Sement-blokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Aluminium — Annet:
Fasadebehandling: ☐ Liggende kledning ☒ Stående kledning ☐ Puss ☐ Synlige fuger ☐ Aluminium — Annet:
Isolasjon: ☒ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☐ Blokker — Annet:
Innvendig kledning: ☒ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater ☐ Panel — Annet:
Taktekking: ☒ 2 lag papp ☐ Taksten ☐ Skifer ☐ Aluminium — Annet:
Gulv: ☒ Betong ☐ Asfalt ☒ Grus — Annet:
Ventilasjon: — Evt. spesifikasjoner:
☒ I samsvar med byggforskriftene
Dokumentasjon: ☒ Angitt på tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag — Evt. henv.:

Andre opplysninger

Underskrifter
den 2/9 85

Tor Magne Høvgen
Byggherres underskrift

Anmelders/ansvarshavendes underskrift

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82

BORRE KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Saksbehandler: GK

Vår dato: 23.09.1985

Vår referanse:

Deres dato:

Deres referanse:

Tor Magne Haugen
Reirveien 21
3185 Skoppum

GODKJENNING AV BYGGEMELDING

Arbeidssted Reirveien 21	Gnr. 47 Bnr. 77
Arbeidets art nybygg	Sak nr. D-148/85
Bygningens art garasje	Anmelder Tor Magne Haugen
Byggherre Tor Magne Haugen	Ansvarshavende Jørgen Larsen

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

VEDTAK: Byggemeldingen godkjennes på betingelse av at:

1. Bygningsloven m/forskrifter nøye følges.

2. Garasjen plasseres 5 m fra eiendomsgrense mot vei, slik at det blir plass til biloppstillingsplass.

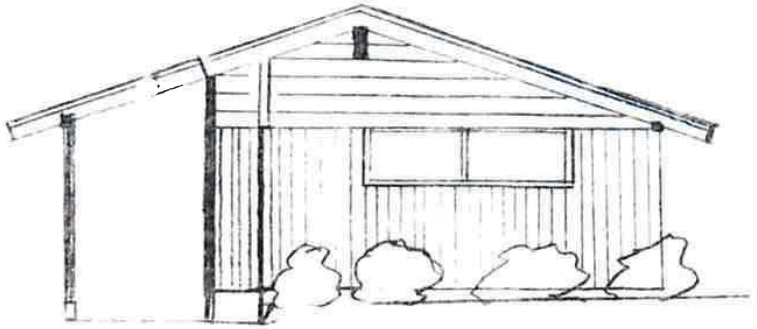
Med hilsen
BYGNINGSSJEFEN I BORRE

T. Monsen
konst.

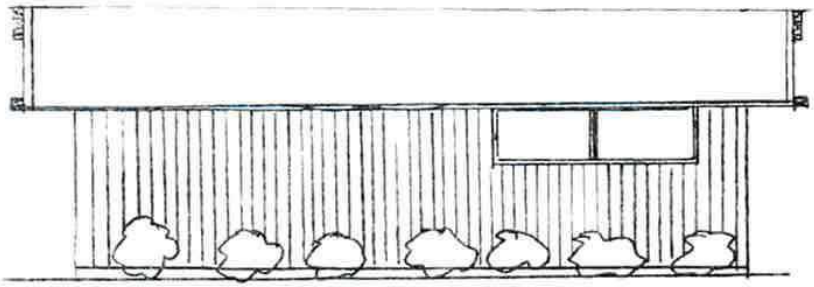
Adresse: POSTBOKS 83 3195 BORRE
Telefon: (033) 81 951
Bankgiro: 2505 07 00014
Postgiro: 5 54 14 04

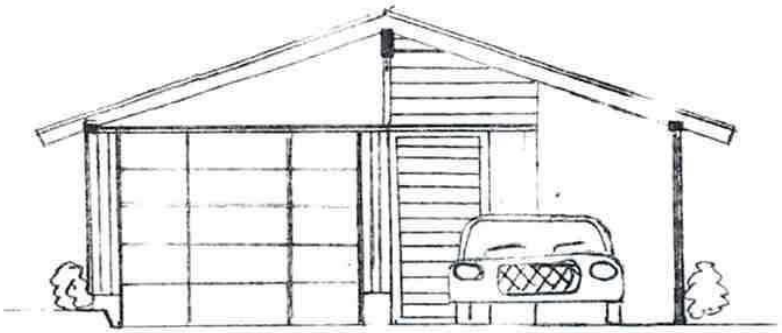
Garage + Carport | Reirveien 21 3185 SKOPPUM | Tor Magne Haugen

SYD

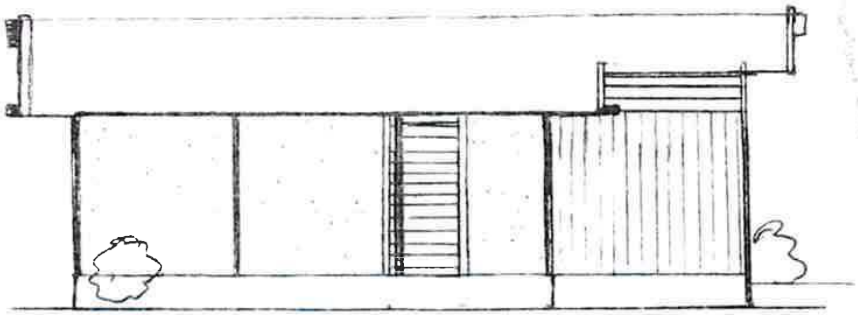


ØST





NORD



VEST

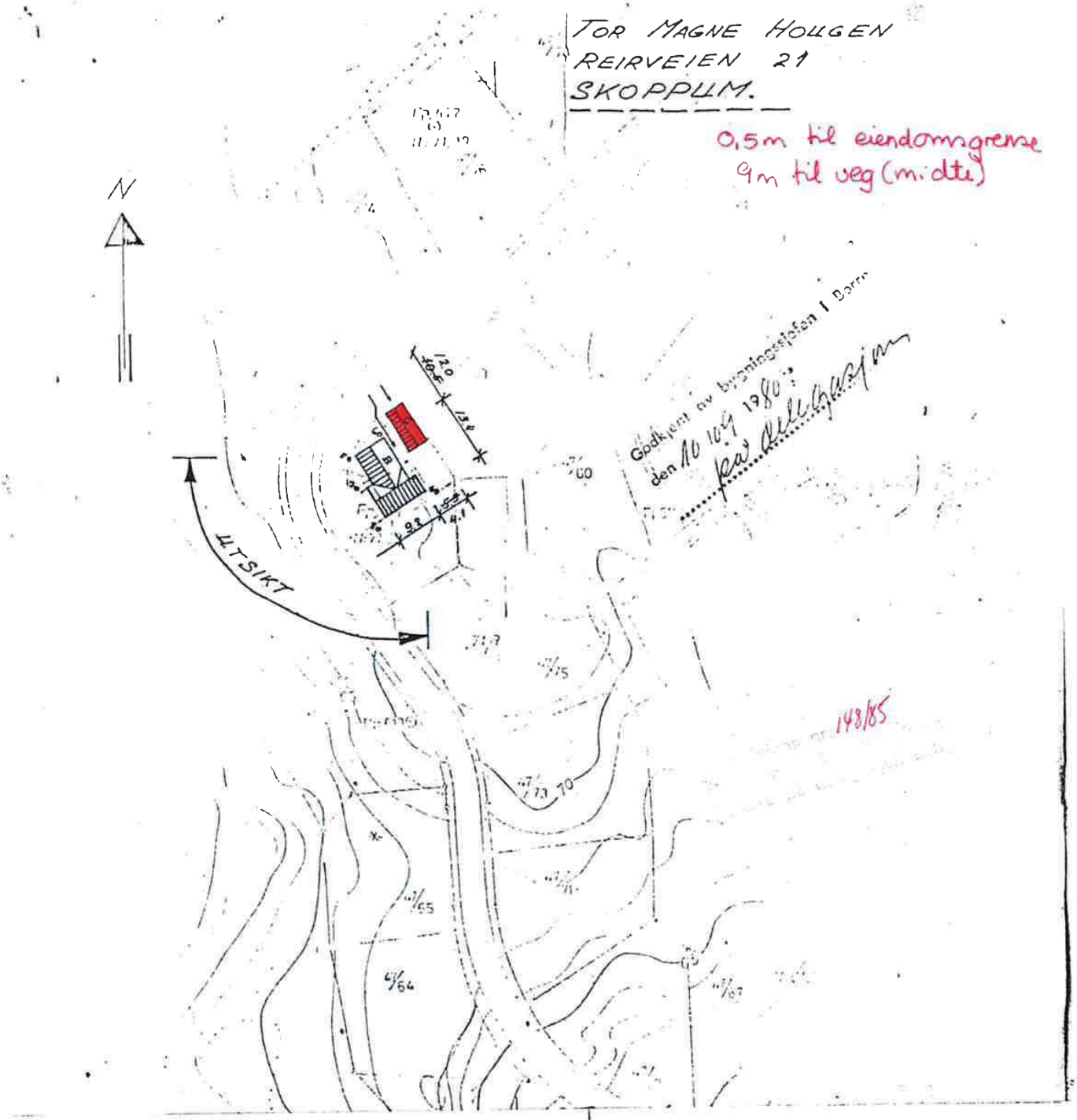
58/841

Fasader

Garage
Bod
Carport
305
100
205
Plan
500
200
18°
100
170
30
25
Snitt

TOR MAGNE HOUGEN
REIRVEIEN 21
SKOPPUM.

0,5m til eiendomsgrense
9m til veg (midte)



148/85

SITUASJONSKART. GNR.: 47 BNR.: 77

Byggherre: T. c. Magne Hougen

Byggeplassens adr.: Reirv. 21

Arbeidets art: nybygg

Byggets art: garasje

Saksbehandler: Ole

BORRE ELVERK
☒ Ingen merknader
☐ Merknader (se baksiden)

18/9-85 .....
Dato Sign.

BORRE INGENIØRVESEN
☐ Ingen merknader
☒ Merknader (se baksiden)

18/9-85 .....
Dato Sign.

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**47**	**77**	**0**	**0**	Reirveien 21, 3185 SKOPPUM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Skoppum (18.2.2021)	808.24m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3901 B0033	Skoppumskogen (11.10.1978)	Frittliggende småhusbebyggelse	808.24m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

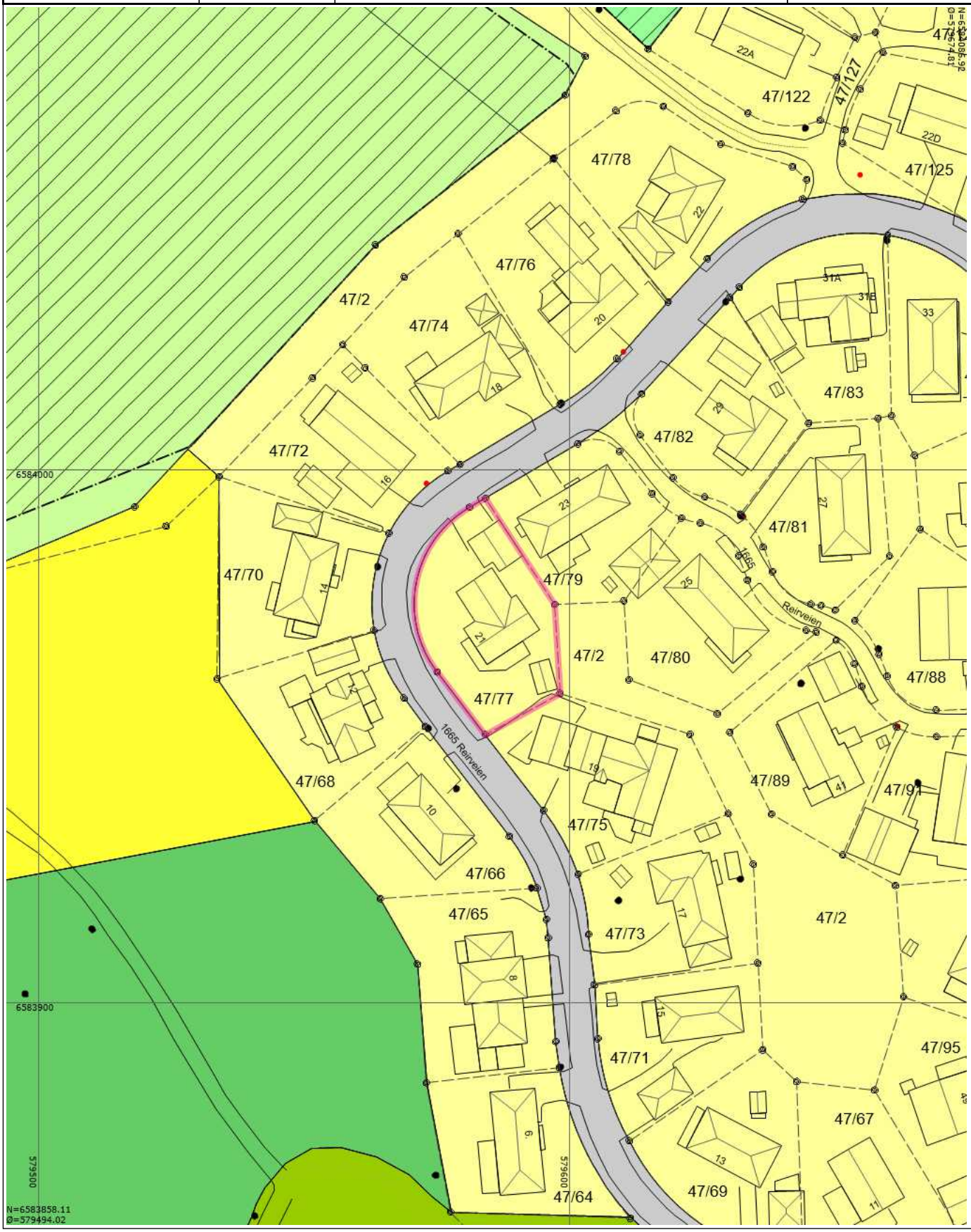
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reirveien 21 3185 SKOPPUM			
Annen info:	Kommunedelplan Skoppum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

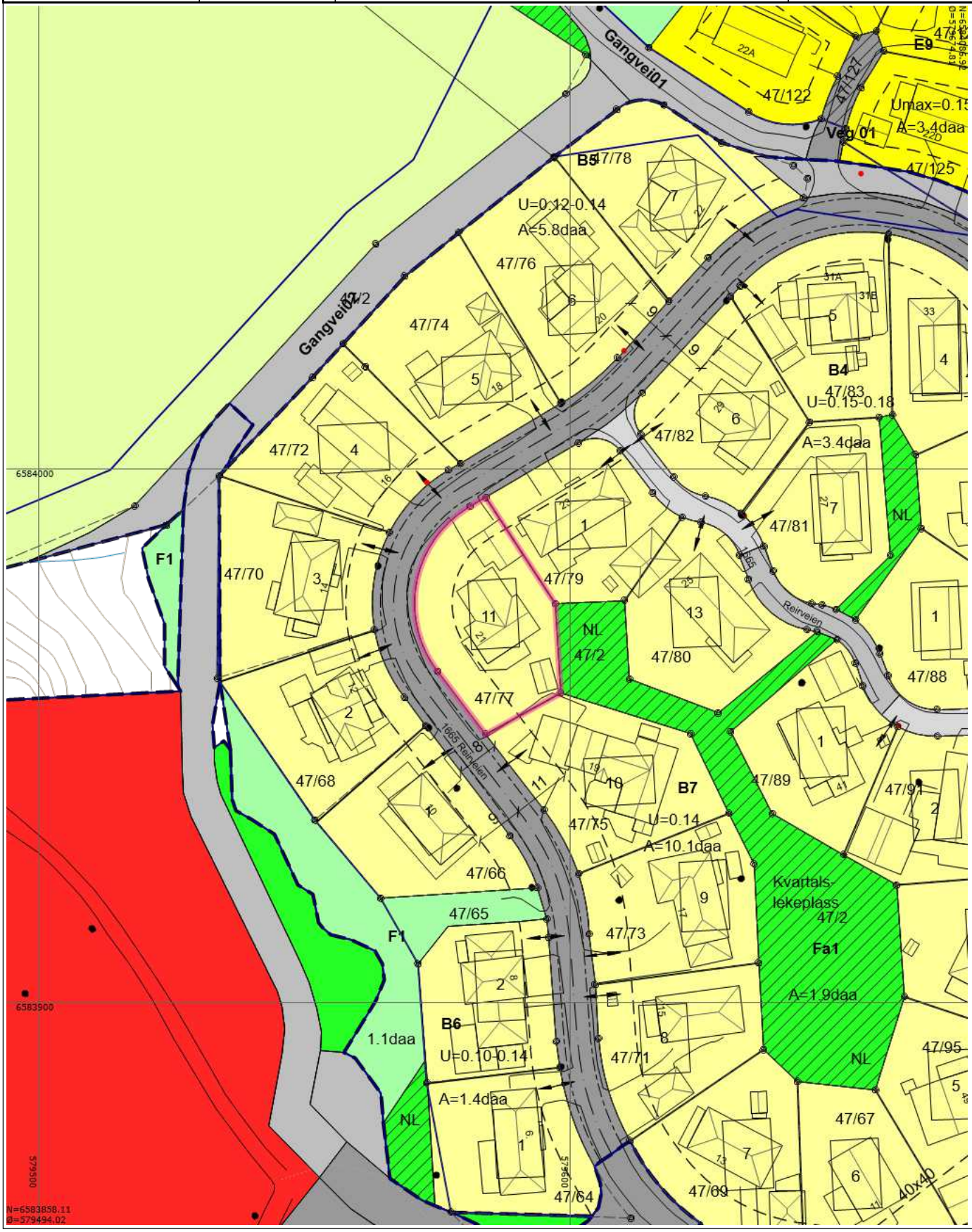
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg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

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reirveien 21 3185 SKOPPUM			
Annen info:	Skoppumskogen			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

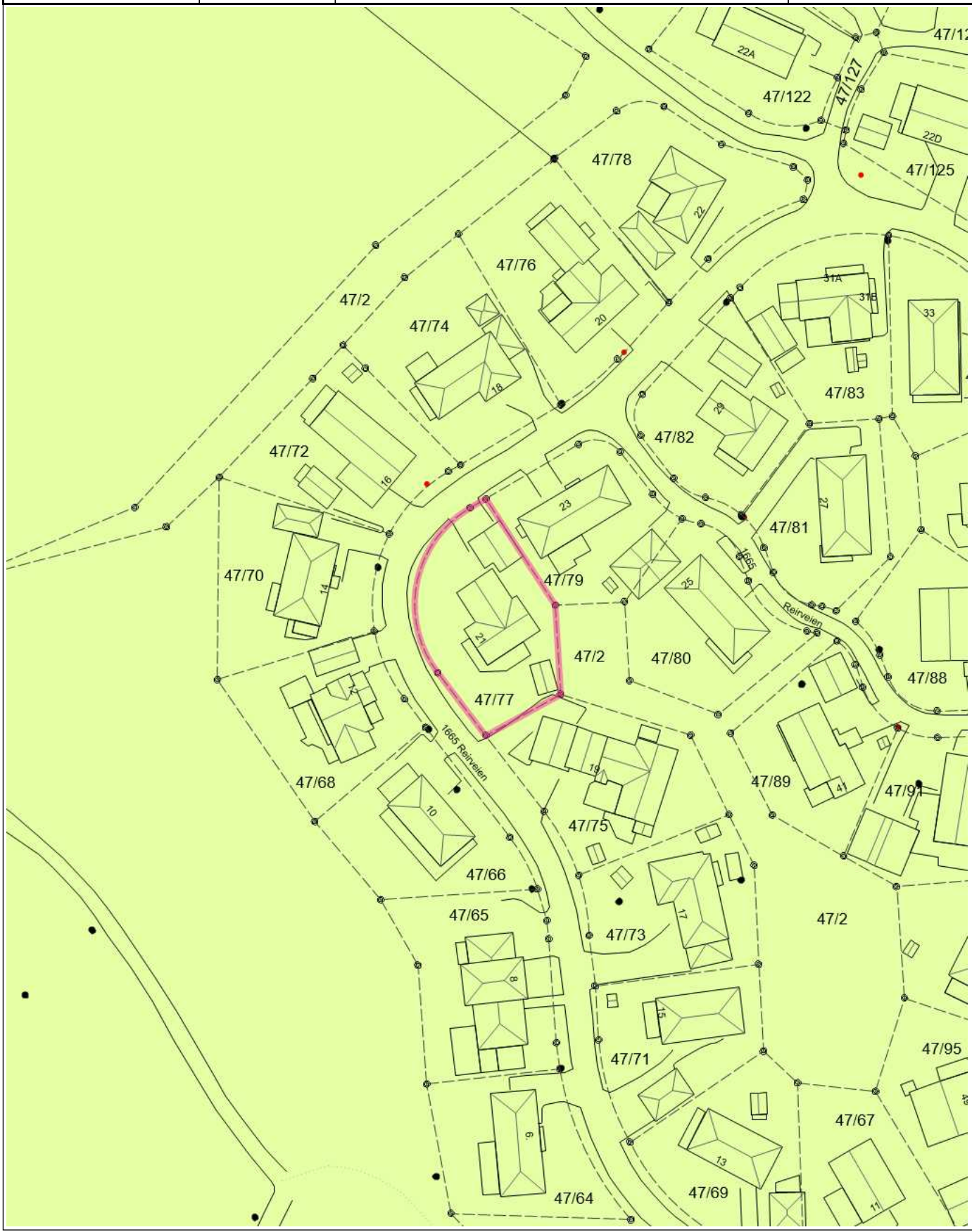
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Annet landbruksområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reirveien 21 3185 SKOPPUM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Trase


Bygningsdelelinje


Masteomriss


Mønelinje


Takkant

Bygningslinje


Taksprang


Trapp inntill bygg


Takoverbyggkant


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Veranda


KpOmråde igangsatt


Kanal og grøft

Traktorveg


Høydekurve


Forsenkningskurve

Oversiktskart

Adresse: **Reirveien 21, 3185 Skoppum**
Gnr/Bnr: **3901/47/77/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 809 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.11.2025



Matrikkelkart

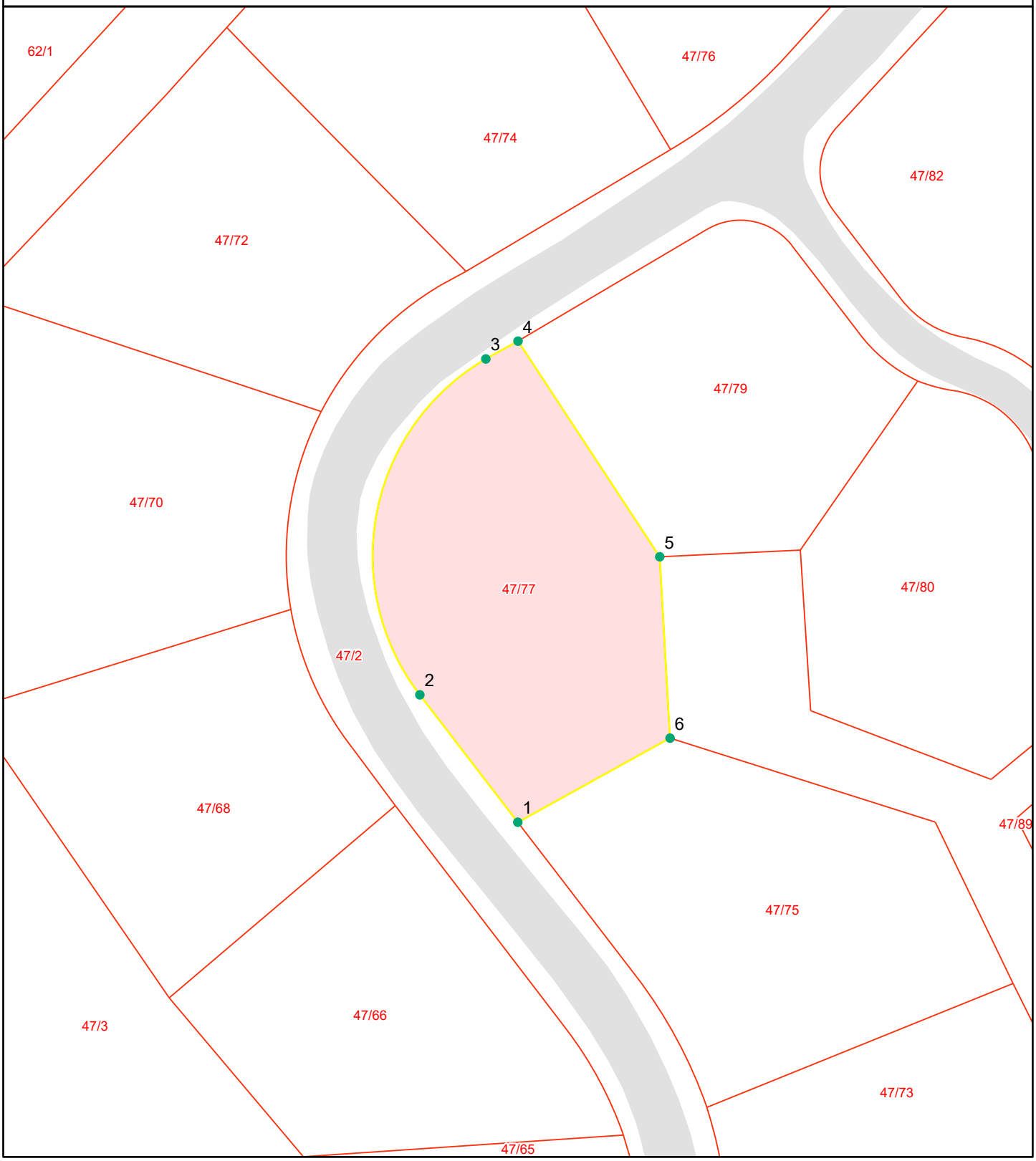
Adresse: **Reirveien 21, 3185 Skoppum**
Gnr/bnr: **3901/47/77/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 809 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.11.2025

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.

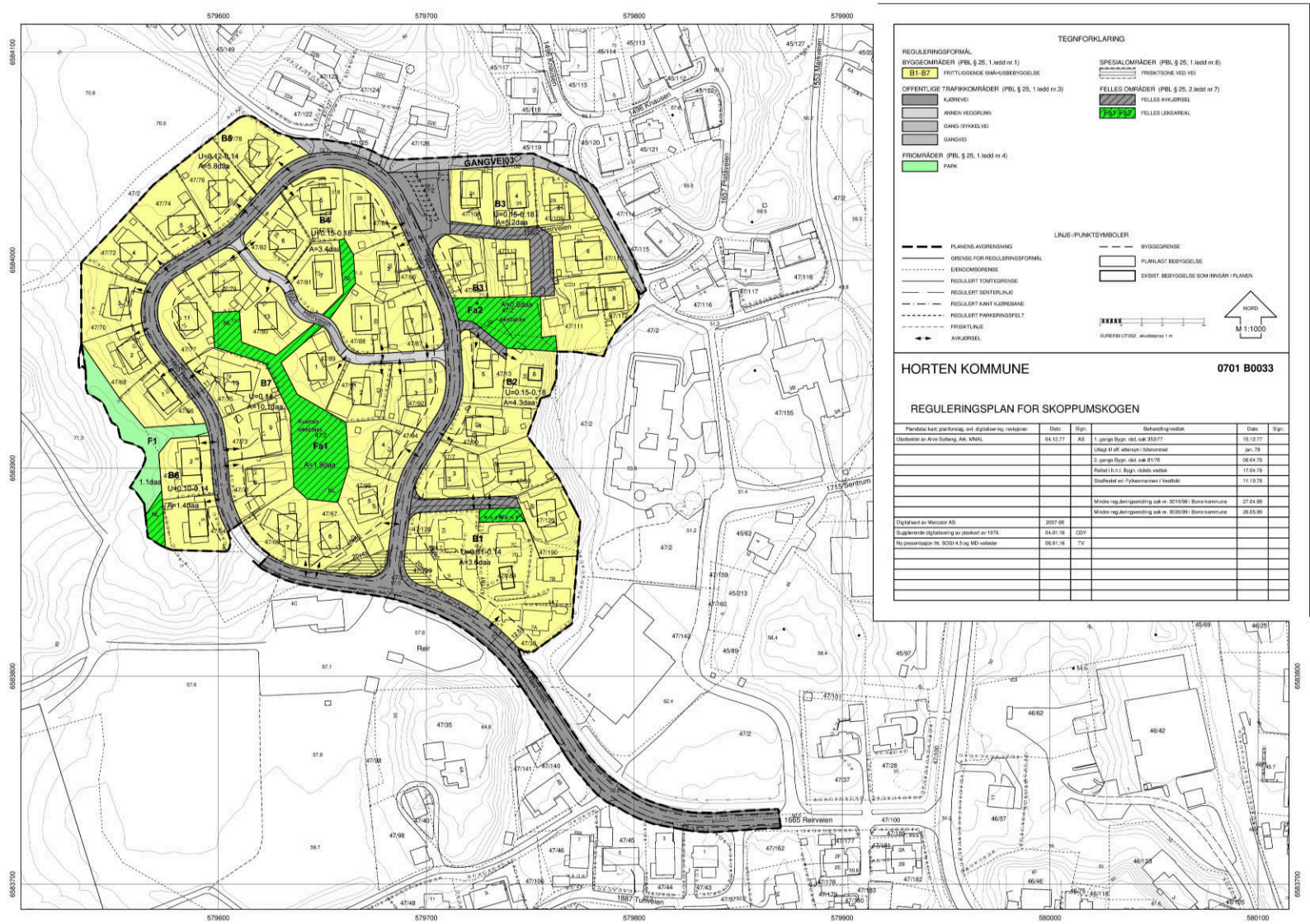
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 809 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6583950.35	579584.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	14.83	0
2	6583962.09	579575.05	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	35.72	21.008
3	6583993.04	579581.14	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	3.4	0
4	6583994.68	579584.11	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	23.81	0
5	6583974.81	579597.19	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	16.75	0
6	6583958.1	579598.14	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	16.06	0



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

- B1-B7 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

- KJØREVEI
- ANNEN VEGGRUNN
- GANG-/SYKKELVEI
- GANGVEI

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)

- PARK

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)

- FRISIKTSONE VED VEI

FELLES OMRÅDER (PBL § 25, 2.ledd nr.7)

- FELLES AVKJØRSEL
- f_LP1-LP7 FELLES LEKEAREAL

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- REGULERT KANT KJØREBANE
- REGULERT PARKERINGSFELT
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL
- BYGGEGRENSE
- PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSIST. BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN

EUREFNS UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

HORTEN KOMMUNE

0701 B0033

REGULERINGSPLAN FOR SKOPPUMSKOGEN

Plandata/kart, planforslag, evt. digitalisering, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Arve Solberg, Ark. MNAL	04.12.77	AS	1. gangs Bygn. råd, sak 353/77	15.12.77	
			Utlagt til off. ettersyn i Idsonmiat	jan. 78	
			2. gangs Bygn. råd, sak 81/78	06.04.78	
			Rettet i h.h.t. Bygn. rådets vedtak	17.04.78	
			Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold	11.10.78	
			Mindre reguleringsendring sak nr. 0016/98 i Borre kommune	27.04.98	
			Mindre reguleringsendring sak nr. 0036/99 i Borre kommune	26.05.99	
Digitalisert av Mercator AS	2007-08				
Supplerende digitalisering av plankart av 1978	04.01.16	CDY			
Ny presentasjon iht. SOSI 4.5 og MD vedtatt	06.01.16	TV			

DAGBOKFØRT
80 1978 29.4.1980.
[illegible] 1978
SORENSKRIVEREN I HORTEN

BORRE KOMMUNE

BETINGELSER VED SALG AV KOMMUNALE ENEBOLIGTOMTER.

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

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

   Etter søknad kan formannskapet - dersom det fra kjøperens side av økonomiske grunner er nødvendig - garantere for banklån (simpel kausjon) etter søknad for inntil kr. 15.000,- til delvis dekning av kjøpesummen. Lånet skal sikres ved pant i tomten og hus som oppføres. Kommunen viker vanligvis prioritet for nødvendige lån for oppføring av bolig på tomten. Garanti for lån kanikke påregnes for hus med større leieareal enn 100 m2. Ordningen er behovsprøvet.

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

4. Etter at skjøte er utstedt, har kommunen likeledes rett til å hugge de trær på tomten som kommunen finner ønskelig. inntekt av tømmersalget tilfaller kommunen. Hugsten forutsettes gjennomført i samråd med byggherren så tidlig at bygging ikke forsinkes.

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

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

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

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

8. Angående adkomst fra offentlig vei til tomten må kjøperen henvende seg til kommunen som gir nærmere anvisning herom. Skriftlig godkjennelse fra kommuneingeniøren for at adkomsten er tilfredsstillende anlagt må foreligge før byggearbeidet igangsettes, hvis kommunen ikke skriftlig har gitt tillatelse til annen ordning. Uten annen særlig tillatelse må den opparbeidede adkomst benyttes for all transport til og fra tomten. Oppgravde masser, bygningsmaterialer m.v. må ikke legges i veibane og/eller veigrøften. Skader på veien som måtte oppstå i forbindelse med utgraving av tomten eller andre byggearbeider, skal ansvarshavende gi melding til kommunen om. Hvis det ikke blir avtalt at ansvarshavende skal sørge for utbedring av skaden under kommunens kontroll, blir skaden utbedret av kommunen mot refusjon fra vedkommende kjøper, som anseesøkonomisk ansvarlig.

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

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

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

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

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

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

13. Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til - uten godtgjørelse - å plassere stolper og barduner for elektrisitet og telefon til kjøperens tomt og nabo-tomter, samt til å strekke ledninger over tomten. Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til uten godtgjørelse å føre kabelgrofter for de formål som nevnt ovenfor, over tomten.

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

15. I tillegg til disse betingelser gjelder regulerings-bestemmelser.

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

17. Formannskapet kan etter søknad dispensere fra ovennevnte salgsbetingelser.

I henhold til kommunestyrets vedtak 8. november 1979 og formannskapets vedtak 14. april 1980 skal disse salgs-betingelser tinglyses på kommunens eiendom gnr. 47, bnr.2 i Borre og senere overføres på tomter som fradeles denne eiendom.

Ordføreren i Borre, den 6. mai 1980.

Bjarne Lilaas.

Bjarne Lilaas.

Skatteetaten

Dato
17.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 47 Bnr 77 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Reirveien 21, 3185 SKOPPUM

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 011 661
Som sekundærbolig:	kr 4 046 645

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.11.2025 16:01

Eiendom 3901-47/77 Skoppumskogen 21

Bruksnavn	Skoppumskogen 21				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	05.08.1980	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	810,5 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	47	Beregnet areal	808,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	77	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Reirveien 21	3185 Skoppum	Skoppum	Borre	Borre

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
05.08.1980	Kart- og delingsforretning	3901-47/77	Mottaker	810,5
		3901-47/2	Avgiver	-810,5
01.01.2020	Omnummerering	3901-47/77	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-47/77	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	8253331			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	08.08.1986	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.06.1987	Areal, annet (bruk/brutto)	35/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	35/0	Energikilde	
Etasjer	1	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	35/0	35/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	161694436			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	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

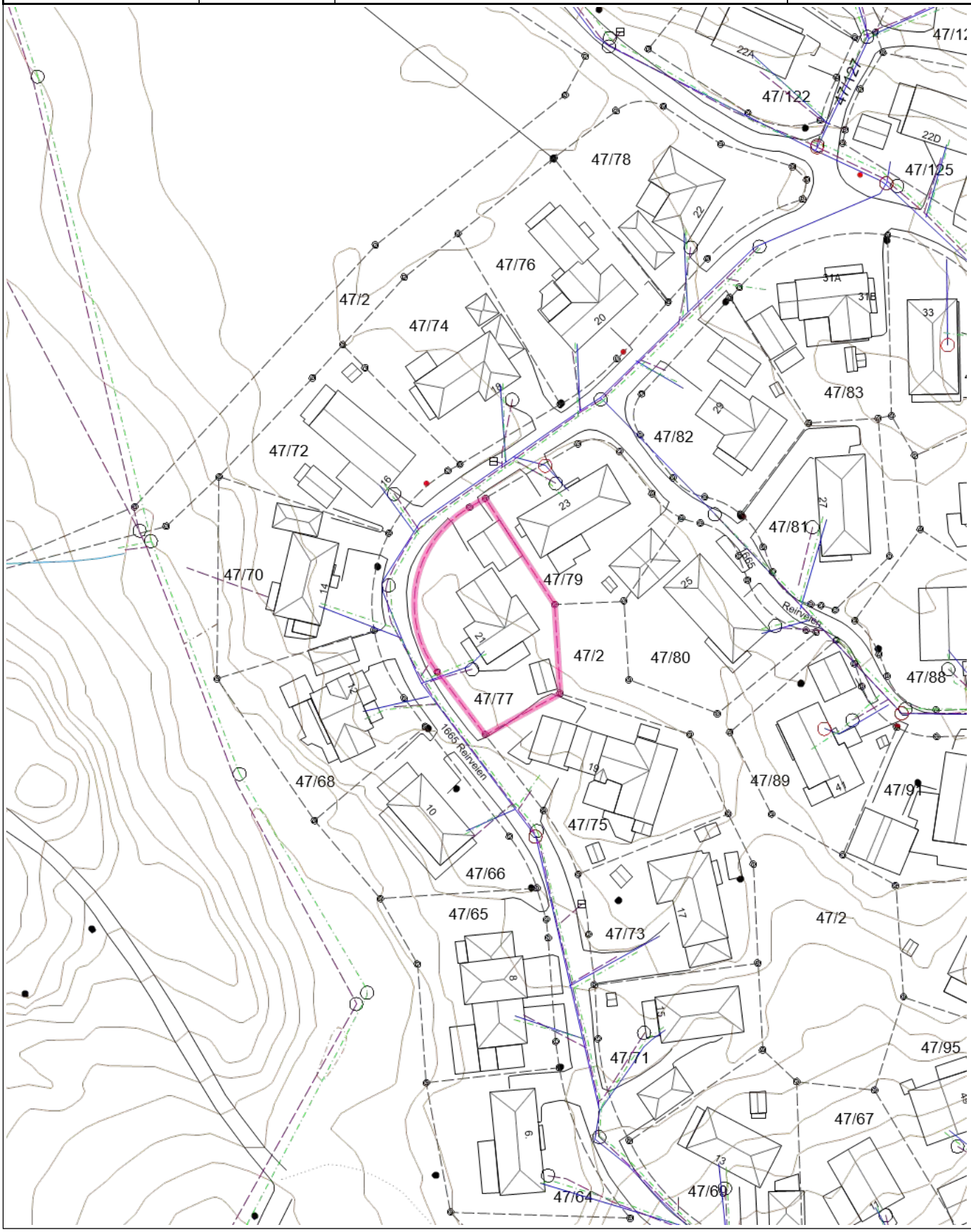
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reirveien 21 3185 SKOPPUM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Saksnummer	2025/10990
Dokumentdato	29.10.2025
Kontrolldato	24.10.2025
Saksbehandler	Stuart Gibson
Gnr/bnr.	47/77
Adresse	Reirveien 21
Leilighet	H0101

RANVEIG SYNNØVE LODDENGAARD
Reirveien 21
3185 SKOPPUM

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Reirveien 21, bruksenhet H0101, 3185 SKOPPUM

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 24.10.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:
Røykløp - 2432 - Ukjent
Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd*.
Kommentar:
Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Avvik 2:
Ildsted - Vedovn - Kjeller (81)
Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6*.
Kommentar:
Kjeller: Ildstedet er defekt og må ikke benyttes før det er satt i forskriftsmessig stand. (utett)

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 28.12.2025 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no.**

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

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

Til stede:
Eier/representant for eier: RANVEIG SYNNØVE LODDENGAARD
For brannvesenet: Stuart Gibson

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Stuart Gibson på telefon **+47 98 26 30 42** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Stuart Gibson
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

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

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

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

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

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

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

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

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-47/77/0 Andel 0
Adresse
Reirveien 21
3185 Skoppum

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 29.10.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	29.10.25	X	

Reirveien 21

Nabolaget Skoppum - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lysheim skole (1-7 kl.) 200 elever, 11 klasser	11 min 1 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	6 min 3.8 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	11 min 7.6 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	13 min 8.8 km
Wang Toppidrett Tønsberg	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sentrum 2	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tunet Linje 021	4 min 0.4 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	13 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

BARNEHAGER

Blåbærlyngen barnehage (1-5 år) 97 barn	5 min 0.4 km
Borre idrettsbarnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skoppum	4 min
Kiwi Borre	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Linden Park	10 min
Boots Apotek Horten Handelspark	9 min
Åsgårdstrand Vinmonopol	11 min

SPORT

Skoppum idrettsanlegg	4 min
Lysheim Skole	11 min
MOVA Horten	9 min
EVO Horten	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

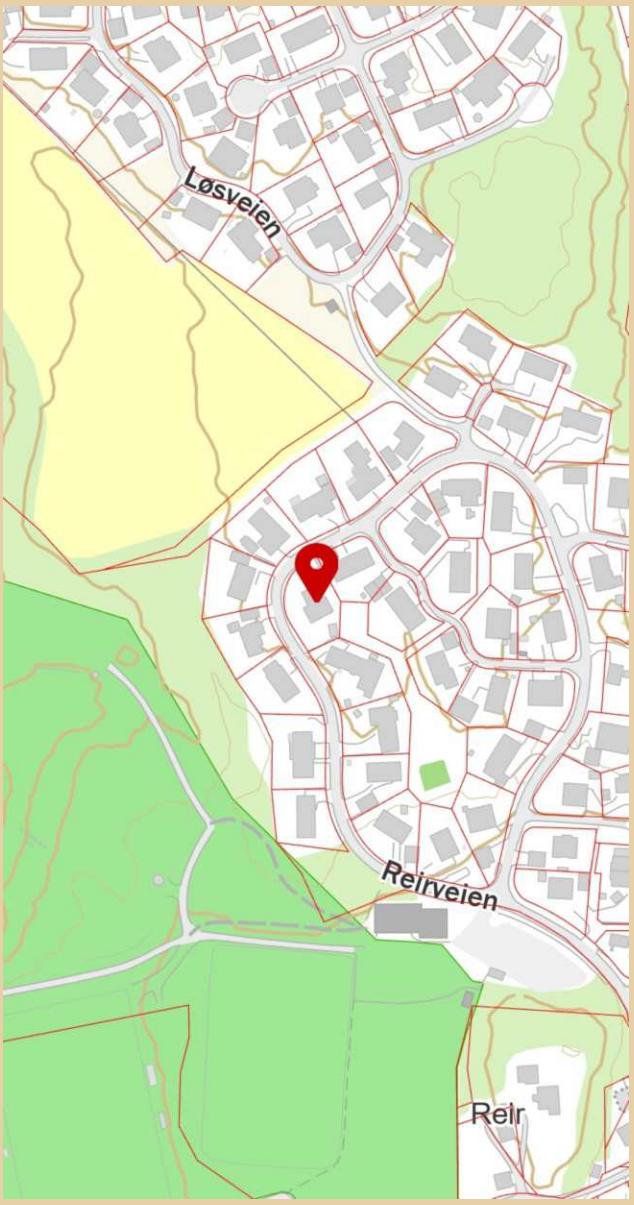
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Notater