PRIVATMEGLEREN
HORTEN

# LØSVEIEN 10

# Vedlegg

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Løsveien 10, 3185 Skoppum
Gnr. 45, Bnr. 170, Horten kommune.

**Oppdragsnummer:**
141250240


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Horten

**Saksbehandler:** Sigurd Sørdal

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

**E-post:** sigurd.sordal@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

Enebolig

Løsveien 10, 3185 SKOPPUM

HORTEN kommune

gnr. 45, bnr. 170

**Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 205 m²**



**Befaringsdato:** 21.04.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1114 **Eiendomsverdi ref nr:** EB1803

**Foretak:** BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

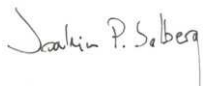
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



**Rapportansvarlig**



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1987 med frittstående garasje og bod. Boligen fremstår jevnlig vedlikeholdt men enkelte bygningsdeler har nådd sin forventede levetid, og utskiftninger må påregnes i nær fremtid. Enkelte bygningsdeler har fått tilstandsgrad TG2–TG3, og dette bør en potensiell kjøper sette seg inn i. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten.

Bygget er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens krav til isolasjon, ventilasjon, brann mm. er vesentlig strengere. Det må derfor på generelt grunnlag påpekes et avvik i forhold til forskrifter.

## Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål og plast.
Eier informerer at luftehatt er skiftet av blikkenslager i nyere tid.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Uisolert råloft med luketilkomst fra soverom. Noe gangbart gulv for lagring.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vindu fra 2010 i kjøkkenet.
Ytterdører og balkongdører fra byggeår med 2-lags glass.
Sydvendt terrasse ca. 67 m2 og vestvendt balkong ca. 10 m2 med utgang fra stue og soverom. Rekkverk er noe under dagens krav til høyde 1,0 meter. Konsekvens er økt fallrisiko. Eier opplyser at tettesjikt over tilbygd del ble fornyet i 2009 med Sanafil/Sarnafil-duk lagt over eksisterende duk. Tettesjiktet er ikke inspisert av takstmann, og utførelse, detaljer og fallforhold er derfor ikke kontrollert. Eier opplyser at det er utført noe egeninnsats ved terrassekonstruksjon/overflater. Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på arbeidene. Opplysningen gjelder ikke tettesjikt/membran.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten.
Eier informerer om en liten forhøyelse i bjelkelag/gulv akkurat ved oppgang trapp/kjøkken som også har vært nevnt i tidligere tilstandsrapporter, dette gir en liten ujevnhet i gulvet akkurat der. Dette er ikke merkbart i det daglige, men kan registreres/måles ved bruk av rettholt.
Boligen har elementpipe, helbeslått over taket. Tilkoblet peisovn i stuen. Det foreligger rapport etter tilsyn med fyringsanlegget datert 16.10.2025 med avvik vedr. sklisikring på takstige. Eier informerer at avviket er rettet.
Gulvet er av fliser og tregulv. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,8. Fuktmåling i denne veggen utelukker ikke fukt andre steder i boligen.
Boligen har malt tretrapp. Det er noe knirk i trappen. Det er ikke unormalt og kan variere med årstider og temperatur. Trappen har ikke håndløper montert på vegg.
Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med vinylbelegg og tapet, plater i tak.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin/tørk og utslagsvask.
TG3 er satt ut fra samlet vurdering av alder, registrert slitasje, skader på våtromstapet og lite fall til sluk.

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, panel i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og vegghengt toalett.
Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren.

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, panel i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett.
Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.

Leilighet- Bad
Bad med gulvbelegg og baderomspanel, slett himling.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett.
Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksaggregat, tilluft under døren.

KJØKKEN Gå til side

Hoveddel:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke vurdert.
Vi anbefaler å montere komfyrvakt og waterguard for økt sikkerhet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Leilighet:
Kjøkkenet har Ikeainnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke vurdert.
Vi anbefaler å montere komfyrvakt og waterguard for økt sikkerhet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilering ved spalteventiler i vinduer. Avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Det er installert luft-til-luft varmepumper i boligen. Fra 2025 i hoveddel og 2015 i hybel.
Varmtvannstanker plassert i boder. Fra 2015 i hybel og byggeår i hoveddel ifølge tidligere salgsoppgave.
Elektrisk anlegg med automatsikringer og skrusikringer.
Sikringsskap i begge entréer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1987.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
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.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Informasjon er hentet fra kommunens kartløsning.

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst mtp. radonholdig grunn(ref.NGU). Boligen er oppført før det var krav til tiltak mot radon i teknisk forskrift. Det er ikke lagt radonsperre eller andre kompenserende tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det bør gjennomføres radonmåling og evt. tiltak.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

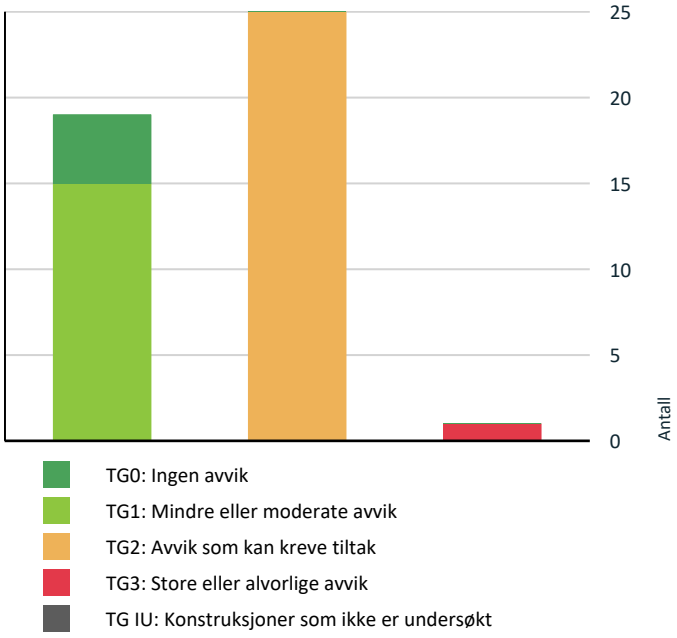
**Enebolig**

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

Det foreligger ferdigattest datert 23.03.2001 for bolig og for garasje datert 21.01.2013. Det foreligger ikke ferdigattest for bod/mc-garasje og tilbygg med terrasse.
Soverom i underetasje i hoveddel er byggemeldt og godkjent som utebod. Rommet har vindu og dør mot det fri. Det er tegnet 2 boder tilknyttet hall hvor kun en eksisterer i dag.
Deler av hallen er angitt som bod på tegning.
I hybel er et soverom ikke angitt på tegning samt at gang og en bod er fjernet/åpnet til et større rom.
Ved å innlemme boder i oppholdsrom krever det normalt søknad om bruksendring til kommunen.
Det er også enkelte avvik gjeldende vinduer gjeldende plassering og antall.

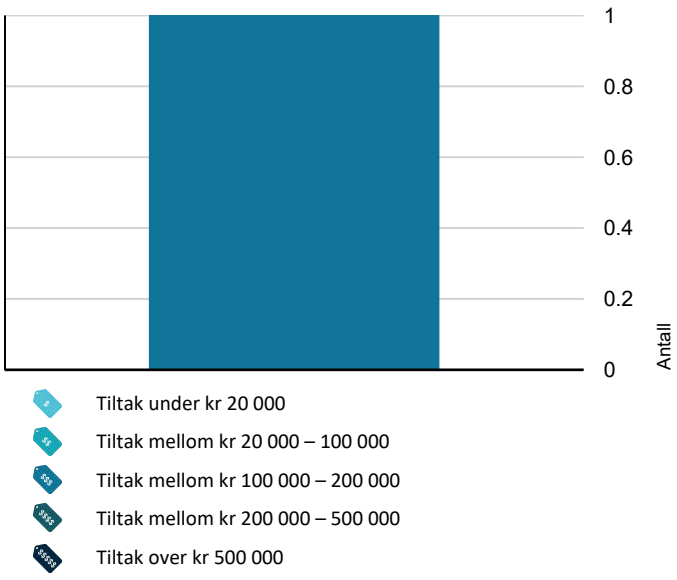
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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 > 1.etasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | 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 > Varmesentral** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

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

**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Leilighet- Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Leilighet- Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1987

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi

**Anvendelse**
Benyttes som bolig.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1995 | Oppføring av tilbygg | Årstall er hentet fra byggesak, ikke verifisert utover det. |
| 2013 | Heving av garasjetak | Årstall er hentet fra ferdigattest. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Forenklet undertak har passert forventet teknisk levetid.
Forventet levetid på undertak er 30 år.

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

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål og plast.
Eier informerer at luftehatt er skiftet av blikkenslager i nyere tid.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Takrenner, nedløp og beslag/hatter har passert forventet teknisk levetid.
Forventet levetid er 30 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Anbefaler jevnlig ettersyn, særlig ved overganger, skjøter og gjennomføringer i tak frem til taktekking fornyes slik at evt. lekkasjer oppdages tidlig.
Nedløp bør føres minst 2 meter ut fra grunnmur for å minimere fuktbelastning mot muren.



### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

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

Noe begynnende råte tilknyttet bl.a. kledning på karnappet.

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

Råteskadet kledning bør skiftes innen rimelig tid slik at det ikke utvikles skader videre inn bak kledning.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Uisolert råloft med luketilkomst fra soverom. Noe gangbart gulv for lagring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Enkelte fuktskjolder synlig i undertaket. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier under befaring. Målingene er kun stikkprøver, det kan således ikke gis garantier mot fukt andre steder i loftet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Anbefaler jevnlig ettersyn med loftet slik at evt. lekkasjer oppdages tidlig slik at følgeskader unngås.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vindu fra 2010 i kjøkkenet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Generelt en del slitasje i karmer og pakninger samt låsemekanismer på vinduene.
Punktert glass på et vindu i stuen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Vinduene fungerer greit. De er kun forsøkt åpnet ved stikkprøver. Det vil være fordelaktig for boligen å planlegge med utskifting av de fleste vinduer grunnet alder/slitasje samt at vinduene ikke har den energivennlighet nyere vinduer har.

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdører og balkongdører fra byggeår med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Generelt en del slitasje i karmer og pakninger.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Dørene fungerer greit. Ytterdøren har behov for justering av karm. Det må forventes noe luftlekkasje mellom karm og dørblad da pakninger blir sprø med tiden.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Sydvendt terrasse ca. 67 m2 og vestvendt balkong ca. 10 m2 med utgang fra stue og soverom. Rekkverk er noe under dagens krav til høyde 1,0 meter. Konsekvens er økt fallrisiko. Eier opplyser at tettesjikt over tilbygd del ble fornyet i 2009 med Sanafil/Sarnafil-duk lagt over eksisterende duk. Tettesjiktet er ikke inspisert av takstmann, og utførelse, detaljer og fallforhold er derfor ikke kontrollert. Eier opplyser at det er utført noe egeninnsats ved terrassekonstruksjon/overflater. Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på arbeidene. Opplysningen gjelder ikke tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er noe værslitasje i overflater.
Tettesjiktet har passert mer enn 50% av forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er behov for vedlikehold i form av overflatebehandling.
Når tettesjiktet må skiftes er vanskelig å mene noe om. Forventet levetid på membraner av PVC er 30 år.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Fliser i entrè har en del bomlyd. Det indikerer manglende vedheft til underlaget.
Generelt noe slitasje/sår ol. i overflater etter mange års bruk.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Bomlyd i fliser er ikke alltid et problem, men det gjør flisene sårbare for skader ved eks. slag. De kan også løsne.
Ny eier må selv vurdere behovet for evt. oppgraderinger.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Eier informerer om en liten forhøyelse i bjelkelag/gulv akkurat ved oppgang trapp/kjøkken som også har vært nevnt i tidligere tilstandsrapporter, dette gir en liten ujevnhet i gulvet akkurat der. Dette er ikke merkbart i det daglige, men kan registreres/måles ved bruk av rettholt.

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har elementpipe, helbeslått over taket. Tilkoblet peisovn i stuen. Det foreligger rapport etter tilsyn med fyringsanlegget datert 16.10.2025 med avvik vedr. sklisikring på takstige. Eier informerer at avviket er rettet.

# Tilstandsrapport



### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er av fliser og tregulv. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,8. Fuktmåling i denne veggen utelukker ikke fukt andre steder i boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Boligen har utforede vegger mot yttervegg under terrenglinjen. Disse er å regne som risikokonstruksjoner da de er fuktutsatte og har høy skadefrekvens.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Anbefaler jevnlig ettersyn ved underetasjen med hensyn til fuktsymptomer. Dersom dette oppdages må det foretas tiltak.



### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malt tretrapp. Det er noe knirk i trappen. Det er ikke unormalt og kan variere med årstider og temperatur. Trappen har ikke håndløper montert på vegg.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Enkelte dører har behov for noe justering i karm.
En del slitasje på flere av dørene etter mange års bruk.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom med vinylbelegg og tapet, plater i tak.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin/tørk og utslagsvask.
TG3 er satt ut fra samlet vurdering av alder, registrert slitasje, skader på våtromstapet og lite fall til sluk.

**Årstall:** 1987 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

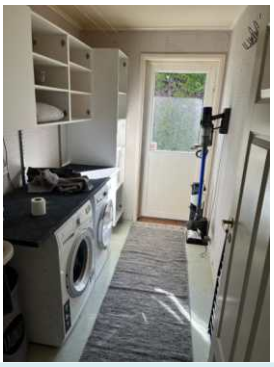
Det er påvist en del slitasje og skader på våtromstapet.
Gulvflaten har lite fall mot sluket.
Vaskerommet er fra byggeår og er utført etter eldre byggeskikk uten dokumentert moderne tettesjiktløsning.
Rommet har høy alder på overflater, sluk og røropplegg, og forventet levetid for flere komponenter er overskredet.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Alder på overflater og røropplegg inkl. slukløsning samt at rommet ikke er bygd fuktsikkert i sin helhet gir økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.
Oppgradering må påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet rommets plassering i konstruksjonen.
Fuktsøk i rommets overflater viste ingen unormale forhold.

# Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Bad med flis på vegg og gulv, panel i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og vegghengt toalett.
Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket har panel.

1.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varme. Gulvet har fall mot sluket. Fallforholdene er ikke tilstrekkelig kontrollert grunnet kabinettet, det tas forbehold om dette. Det er ikke påvist tilstrekkelig membranoppkant ved døren. Dette må normalt dokumenteres grunnet påmonterte lister ol.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er riss i enkelte silikonfuger i overgang vegg/gulv i badet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Forholdet er hovedsakelig av kosmetisk art men fuger bør skiftes ut.

1.ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk under dusjkabinettet. Ukjent membranløsning i badet.

**Vurdering av avvik:**

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

Membranløsningen er ikke påvist/kontrollert grunnet kabinettet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

1.ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1.ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk, tilluft under døren.

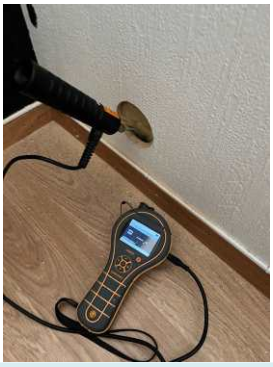
1.ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Målinger utført i denne veggen utelukker ikke skader andre steder i badet.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad med flis på vegg og gulv, panel i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett.
Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varme. Rommet har tilnærmet flatt gulv.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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**

- 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.
- 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.
- Fuger bør skiftes ut.

UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Eldre plastsluk under kabinettet. Membran er synlig i sluket, belegg, banemembran el. Løsningen er udokumentert.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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



UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk via aggregat på loftet.

UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Målinger utført i denne veggen utelukker ikke skader andre steder i badet.



UNDERETASJE > LEILIGHET- BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Bad med gulvbelegg og baderomspanel, slett himling.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett.
Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksaggregat, tilluft under døren.



UNDERETASJE > LEILIGHET- BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er riss i plateskjøter i taket.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Skadene er av kosmetisk art, ny eier må selv vurdere behov for utbedring.



UNDERETASJE > LEILIGHET- BAD

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv med vinylbelegg og varme.
Rommet har fall mot sluket. Ca. 1:200 fallforhold i selve gulvflaten. Det er ikke målt fall under kabinettet.

UNDERETASJE > LEILIGHET- BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Tettesjikt av vinylbelegg og baderomspanel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for badet, takstmann har derfor lite vurderingsgrunnlag utover hva som er synlig.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser vedr. dokumentasjon.

UNDERETASJE > LEILIGHET- BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > LEILIGHET- BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk via avtrekksaggregat.

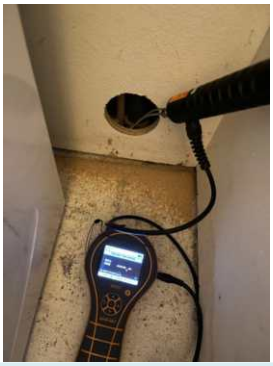
UNDERETASJE > LEILIGHET- BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har Ikeainnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Hvitevarer er ikke vurdert.
Vi anbefaler å montere komfyrvakt og waterguard for økt sikkerhet.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### UNDERETASJE > LEILIGHET- STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke vurdert.
Vi anbefaler å montere komfyrvakt og waterguard for økt sikkerhet.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### UNDERETASJE > LEILIGHET- STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber.

**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

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

**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 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilering ved spalteventiler i vinduer. Avtrekk fra kjøkken og våtrom.

#### TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er installert luft-til-luft varmepumper i boligen. Fra 2025 i hoveddel og 2015 i hybel.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Gjelder anlegget i hybel.

**Konsekvens/tiltak**

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






## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanker plassert i boder. Fra 2015 i hybel og byggeår i hoveddel ifølge tidligere salgsoppgave.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Gjelder hoveddel.




## 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.*

**Beskrivelse**

Elektrisk anlegg med automatsikringer og skrusikringer. Sikringsskap i begge entréer.
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.

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**

   **Samsvarserklæring datert 27.08.2020 ligger i Boligmappa, ingenting utover det.**

**Inntak og sikringsskap**

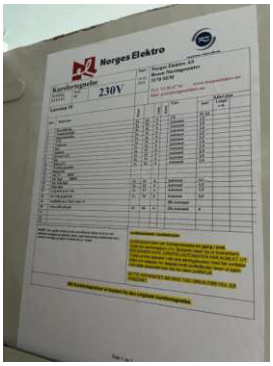
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**

**Generell kommentar**

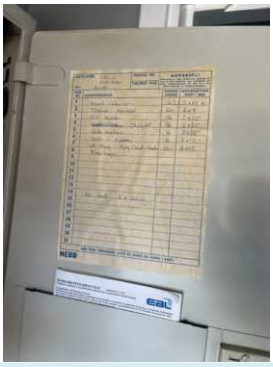
Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt det en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring.



# Tilstandsrapport





## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra 1987.

**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.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Enkelte riss/sprekker og avskalling av murpuss tilknyttet grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold ved pussede flater. Anbefaler å føre jevnlig ettersyn med sprekker for å avdekke evt. utvikling over tid. Det kan ikke utelukkes fremtidig behov for tiltak i den forbindelse.



### TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er ikke påvist fall ut fra grunnmur 3 meter ut på alle sider. Boligen ligger i skrånende terreng. Det kan gi noe økt tilsig/belastning for dreneringen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Anbefaler jevnlig ettersyn med hensyn til fuktbelastning i underetasjen, særlig ved større nedbørsmengder og snøsmelting.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Informasjon er hentet fra kommunens kartløsning.

**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.

# Tilstandsrapport

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst mtp. radonholdig grunn(ref.NGU). Boligen er oppført før det var krav til tiltak mot radon i teknisk forskrift. Det er ikke lagt radonsperre eller andre kompenserende tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det bør gjennomføres radonmåling og evt. tiltak.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

# Bygninger på eiendommen

## Utvendig bod



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**
Ukjent byggeår

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Bod med mc-garasje av ukjent byggeår. Oppført i bindingsverk på ringmur. Støpt gulv. Takkonstruksjon i tre av typen pulttak.

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

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Dobbel garasje med god takhøyde. Oppført i bindingsverk på ringmur. Støpt gulv. Valmet takkonstruksjon fra ca. 2013 ifølge ferdigattest. Garasjen er ifølge eier isolert i vegg og himling. Plateslått innvendig.

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

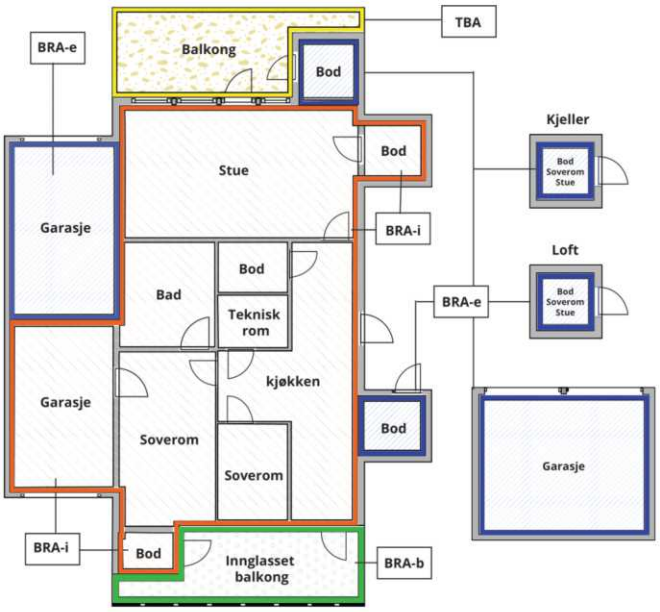
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 | 98 | | | 98 | 87 |
| Underetasje | 107 | | | 107 | |
| **SUM** | **205** | | | | **87** |
| **SUM BRA** | **205** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1.etasje | Stue, kjøkken, vaskerom, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3 | | |
| Underetasje | Entré, hall m/trapp, bad, bod, soverom, leilighet- entré, leilighet- bad, leilighet-bod, leilighet- stue/kjøkken, leilighet-soverom, leilighet- soverom 2 | | |

**Kommentar**

Leilighet i underetasje ca. 57 m2 er medtatt det totale BRA for underetasje.
Sydvendt terrasse ca. 67 m2 og vestvendt balkong ca. 10 m2 er angitt som TBA.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
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.
Det er bruken av rommene under befaring som angir romfunksjon. Rommene kan fortsatt være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest datert 23.03.2001 for bolig og for garasje datert 21.01.2013. Det foreligger ikke ferdigattest for bod/mc-garasje og tilbygg med terrasse.
Soverom i underetasje i hoveddel er byggemeldt og godkjent som utebod. Rommet har vindu og dør mot det fri. Det er tegnet 2 boder tilknyttet hall hvor kun en eksisterer i dag. Deler av hallen er angitt som bod på tegning.
I hybel er et soverom ikke angitt på tegning samt at gang og en bod er fjernet/åpnet til et større rom.
Ved å innlemme boder i oppholdsrom krever det normalt søknad om bruksendring til kommunen.
Det er også enkelte avvik gjeldende vinduer gjeldende plassering og antall.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Ifølge eier: Oppgraderinger i utleieleilighet med bl.a. fornyelser ved bad og overflater. Bad utført av foretak. Eier informerer at det er utført noe egeninnsats/ufaglært arbeid ved boligen og dokumentasjon er begrenset av det. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser.

### Åpenbare ulovligheter

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

*Kommentar:* Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning/innredning i deler av sokkeletasjen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring fra bod/sekundærareal til oppholdsrom. Vurderingen er basert på tilgjengelige tegninger og observasjoner ved befaring. Endelig avklaring må eventuelt gjøres mot kommunen.

## Utvendig bod

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

### Romfordeling

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.etasje | | 45 | | 45 | |
| **SUM** | | **45** | | | |
| **SUM BRA** | **45** | | | | |

### Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.4.2026 | Joakim Patrick Solberg | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3901 HORTEN | 45 | 170 | | 0 | 750.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Løsveien 10

**Hjemmelshaver**
Hegna Lars Erik

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Skoppum, med en høy og skjermet beliggenhet som gir godt utsyn og nærhet til natur. Det er kort vei til dagligvarebutikk, barnehage og buss. Lysheim barneskole ligger innen gangavstand, og det er skolebuss til Borre ungdomsskole.
Området har også gode idretts- og friluftsmuligheter, blant annet Skoppum IL sitt anlegg med tilbud innen fotball, ski og turn, samt lysløyper og turstier.
Det er enkel adkomst til både Skoppum stasjon og E18. Kjøretid til Horten sentrum er rundt 12 minutter og til Tønsberg ca. 20 minutter.

**Adkomstvei**

Ta avkjøring nr. 34 ved Undrumsdals-krysset og ta inn på Knutstadveien mot Horten. Ta så til venstre i rundkjøring ved nye Skopppum stasjon, inn på Tokerødveien. Følg denne og ta inn til venstre inn på Pauliveien. Følg denne veien et stykke og ta til venstre inn på Løsveien.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

**Regulering**

Reguleringsforhold er ikke vurdert.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 28.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunale opplysninger | 12.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.05.2026 | |

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. |
| --- |
| 141250240 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Lars Erik Hegna |

| Gateadresse |
| --- |
| Løsveien 10 |

| 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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: watercircles Forsikring

Polise/avtalenr.: 100563621

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250240

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | hva som er gjort før min tid vet jeg ikke, men vi har ikke hatt noe problemer med bad våtrom og har pusset opp bad i utleieenhetene, ny dusj, armatur gulvbelegg og våtromsplater på veggene. |
| Arbeid utført av | Alt Rørleggeer og vaktmester AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | det regner jeg med siden det ble lagt nytt gulvbelegg via alt rørleggersevice som hadde ansvaret for hele jobben. |

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

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | det en en liten forhøyelse i bjelkelag/gulv akkurat ved oppgang trapp/kjøkken som også har vært nevnt i tidligere tilstandsrapporter, dette gir en liten ujevnhet i gulvet akkurat der. Dette er ikke merkbart i det daglige, men kan registreres/måles ved bruk av rettholt. |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | det er noe råteskade på kledning ved vannkran ute |

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 | Det ble montert ny varmepumpe (inne og utedel) i februar 2026 |
| Arbeid utført av | Arctic Klima System AS |

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 | Det ble gjennomført el inspeksjon for to år siden. det ble avdekket mindre feil og mangler som ble utbedret og meldt inn av Norges Elektro på Sem. |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250240

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 | Terrasse er bygget selv, det er montert ny topphatt til skorstein for ventilasjnsutlufting med hjelp av blikkenslager. Tror tidligere eier selv utførte arbeid med heving av garasjetak og satte opp delere av terrassen, samt bygde bodrekken langs gårdsplassen selv. |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Boligen er opprinnelig bygget med tilhørende og registrert utleie enhet |

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Boligen er opprinnelig bygget med tilhørende registrert utleie enhet |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Leiligheten er nylig pusset opp og innredet med nytt soverom og et større kjøkken. |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250240

## 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: 141250240

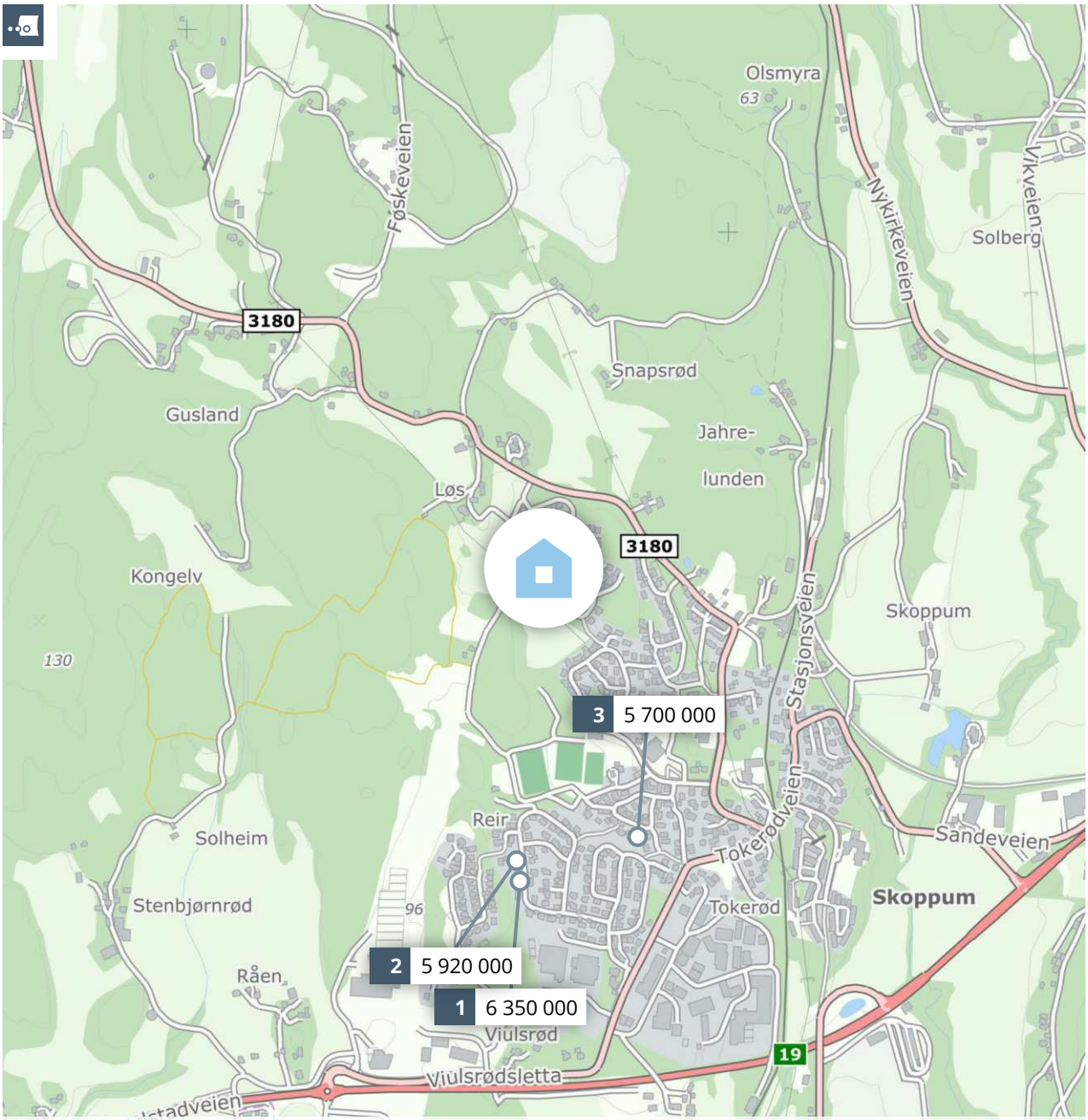
# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Lars Erik Hegna | 061c1b42e3c13f9d794aae68e550ebd846cad3bc | 28.04.2026 12:31:39 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 141250240

- 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

# LØSVEIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 22.05.2026

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

# Løsveien 10, 3185 SKOPPUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 45 BNR 170 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Skoppum

Verdivurdert til

**5 990 000**

| - | 5 990 000 | 29 220 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 205 m² | 65 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 750 m² |
| Byggeår | | | | | | 1987 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 5 |
| Etasjer | - |

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Skomakerveien 20 A<br>194 m² 1990 811 m² 4 sov | 22.08.2025 | 6 500 000 | **6 350 000** | 0 | 6 350 000 | **32 732** |
| 2 Skomakerveien 24<br>198 m² 1998 810 m² 3 sov | 23.12.2024 | 6 150 000 | **5 920 000** | 0 | 5 920 000 | **29 899** |
| 3 Tunveien 25<br>192 m² 1983 1 075 m² 5 sov | 28.03.2023 | 5 990 000 | **5 700 000** | 0 | 5 700 000 | **29 688** |

En særdeles innholdsrik enebolig med sokkelleilighet og dobbel garasje med hele 3,4 meters takhøyde og varmepumpe.

Eiendommen har en solrik og barnevennlig beliggenhet i rolige omgivelser på Skoppum. 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.

Boligen inneholder:
Underetasjen: Entrè, hall og pent flislagt bad med varmekabler, stor kjellerstue med egen utgang (ikke søkt bruksendring fra bod).

Hovedetasjen: Gang, 3 soverom, pent flislagt bad med varmekabler og pent kjøkken med integrerte hvitevarer. Stor lys og åpen vinkelstue med vedovn og varmepumpe. Fra stuen er det utgang til stor sørvendt veranda på ca. 67 kvm. Loft.

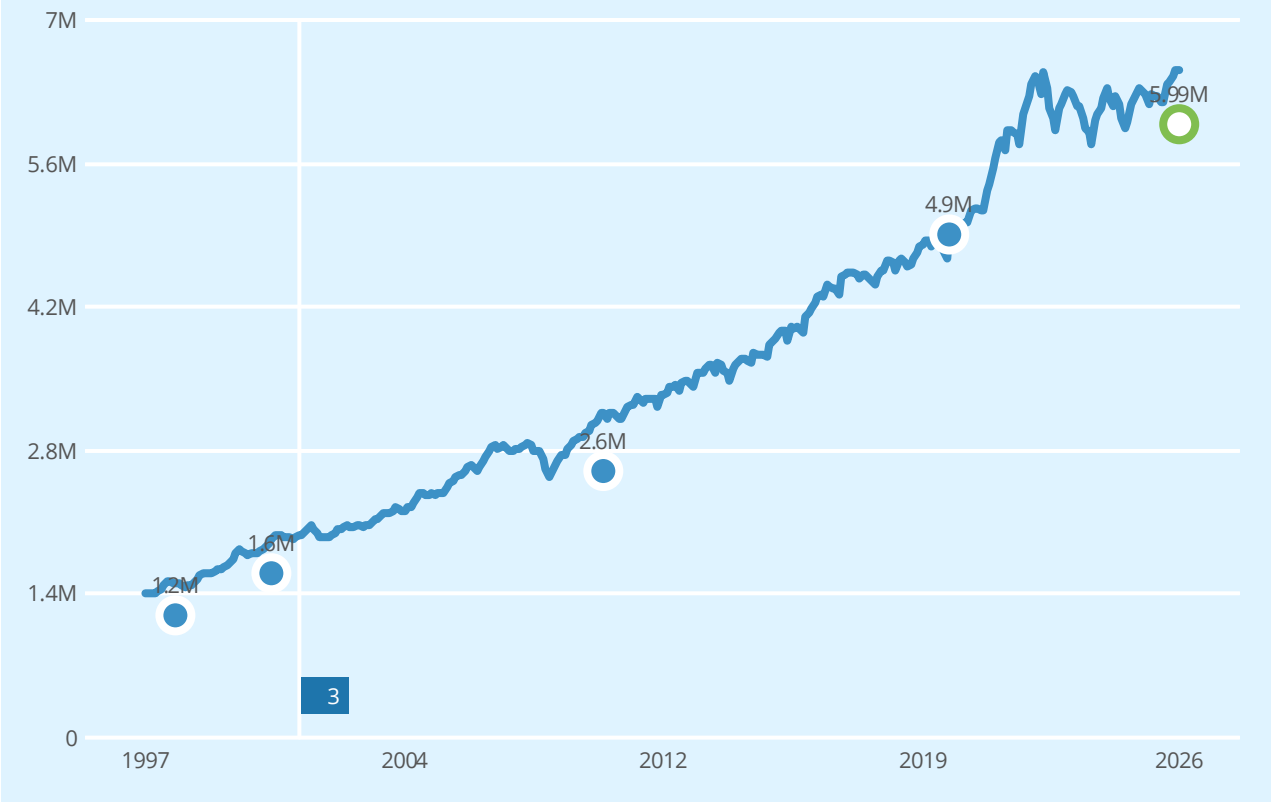
Sokkelleilighet: Gang, to soverom (det ene tegnet inn som stue), bad med varmekabler, pent kjøkken , samt lys og trivelig stue med varmepumpe.

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

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

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

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25.01.2020 | 30.01.2020 | 03.07.2020 | 4 400 000 | 4 900 000 | 0 | 4 900 000 | |
| 25.06.2010 | | 25.06.2010 | - | 2 600 000 | - | 2 600 000 | |
| 02.04.2001 | | 02.04.2001 | - | 1 600 000 | - | 1 600 000 | |
| 05.10.2000 | | 05.10.2000 | - | 600 000 | - | 600 000 | 4 |
| 07.08.1998 | | 07.08.1998 | - | 1 200 000 | - | 1 200 000 | |

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

## Eneboliger til salgs i Skoppum grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

11.7M
11.4M
**11 000 000** Prisantydning i snitt
10.8M
10.5M
10.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**49**
dager

## Eneboliger solgt i Skoppum grunnkrets siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

5.0M
**4 909 000** Prisantydning i snitt
**4 864 000** Salgspris i snitt
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
**61**
dager

for 1.2% under prisantydning

## Analyse m²-priser

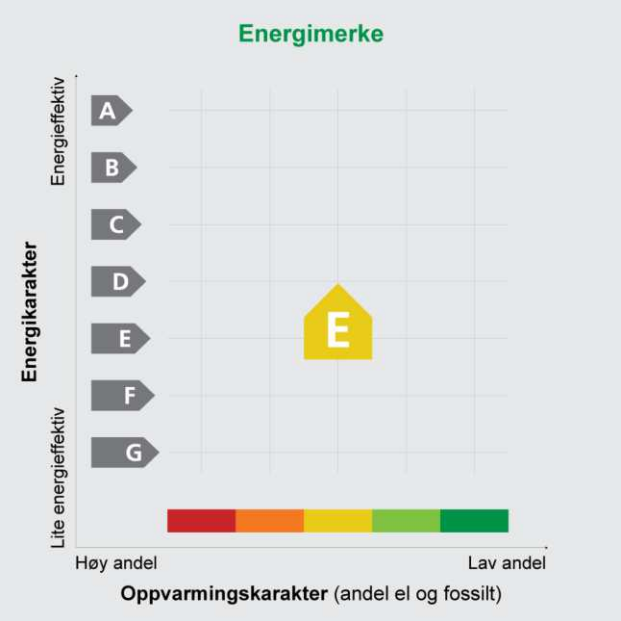
**31 053** Skoppum grunnkrets i snitt siste 9 mnd

**30 130** HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd

**29 220** Løsveien 10 Totalpris 5 990 000

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Løsveien 10 |
| Postnr | 3185 |
| Sted | SKOPPUM |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 45 |
| Bnr. | 170 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 8254605 |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2020-1090762 |
| Dato | 24.01.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Ole Martin Haraldstad |

**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.energimerking.no**

## Målt energibruk: 13 745 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 13 500 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 kg gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 150 liter ved |

## 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 tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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 www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår:** | 1987 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 199 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Varmepumpe:** | Henter varme fra uteluft |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Løsveien 10
Postnr/Sted: 3185 SKOPPUM
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 24.01.2020 13:52:11
Energimerkenummer: A2020-1090762
Ansvarlig for energiattesten: Ole Martin Haraldstad
Energimerking er utført av: Ole Martin Haraldstad

Gnr: 45
Bnr: 170
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 8254605

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 3: 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 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 6: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 7: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: 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.

### Tips 4: 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.

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: 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.

### Tips 9: 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.

### Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Skatteetaten

Dato
29.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3901 HORTEN**

Gnr 45 Bnr 170 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Løsveien 10, 3185 SKOPPUM

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 133 013 |
| Som sekundærbolig: | kr 4 532 050 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

**24. Sanitæranlegg** (Meldes særskilt) L. § 75)
Klosetter, Luar, sluk etc.

**25. Ventilasjon** (L. § 106, F. kap. 47)
Beskrivelse
Se vedlagte beskrivelse side 7, pkt. 3.00
☐ Frisklufts- og avtrekks-ventiler 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-fyring ☒ Elektrisk oppvarming Type ☐ Peis
☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel
Ildsteder og feiedører ☒ er vist på tegningene

**28. Brannvern** (F. kap. 55)
Annet
Bygningen er ☐ Brannbygg ☐ Brannheldig ☒ Trebygning
For større bygg ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v.

**29. Særskilt søknad** (L. § 93 F. kap. 46.2)
☐ Heiser ☐ Forsøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

**30. Tilleggsopplysninger**

**31. Underskrifter**
Tønsberg den 3/12-85
Liv Thyberg
Byggherrens underskrift
Steinar Kvalstad
Anmelders underskrift

2100001468-3

**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

Mottatt 23 DES. 1985
45/170

BORRE kommune D-22/86

Til bygningsrådet i: Borre Kommune
3195 BORRE

Arbeidsstedets adresse: Løsveien 10, 3185 Skoppum
Registernr. (Gnr. bnr. festenr.) ev. parsellnr.: Gnr. 45 – Bnr. 170

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.): Liv Thyberg
Adresse: Ra, 3195 Borre
Tlf: 033-42557

Byggherre (navn): Liv Thyberg
Adresse: Ra, 3195 Borre
Tlf: 033-42557

Anmelder (navn): BRØDR. HETLAND AS
Adresse: Storgt. 203, 3900 Porsgrunn
Tlf: 035-55655

**1. Arbeidet art** (L. § 93, F. kap. 14)
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

**2. Bygningens art** (L. §§ 70–86)
☒ Bolig ☐ Kontor for. bygg ☐ Industri lokale ☐ Bakeri/kiosk ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlings lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

**3. Vedlegg til søknaden** (L. § 94 nr. 3, F. kap. 14, 15, 52)
☒ Oppmåling av eiendommen med nøyaktig inntegning hvis ikke tidligere innsendt
☒ Situasjonsplan i stort påført nøyaktig mål på tomten og tilgrensende eiendommer
☒ Fasadetegninger ☒ Snitt ☒ Grunnriss
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

**4. Dispensasjonssøknad** (L. § 7)
Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i ☐ Byggevedtekter ☐ Bygge forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

**BEBYGGELSEN**

**5. Minste avstander** (L. §§ 70–72, 81, F. kap. 26)
Til eiendomsgrense 4 m Til midte 5 m Til annen bygning m på samme eiendom
☒ Minsteavstanden er målsatt 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 m² I alt m²
Brutto gulvflate: Eldre bygg m² Nybygg m² I alt m²
Antall etasjer: 2 Antall leiligheter: 2 Tomteareal: 751,3 m² Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt) kr

**7. Innretning** (F. kap. 31, 56)
På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☒ Bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav
Vedlagt godkjennelse ☐ Fra

Nr. 2121 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo 9 83

## BYGGETOMTA

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

Ligger tomta i regulert 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 bronn ☐ 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 — ☐ Selv drenering

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)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Betong på grunnen

Dokumentasjon — Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**14. Kjelleryttervegger** (F. kap. 42-3, 54)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Grunnmur: Leca

Dokumentasjon — Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**15. Yttervegger** (F. kap. 43-1, 54, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Se vedlagte beskrivelse side 5, pkt. 2.21

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon — Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**16. Dører. Vinduer** (F. kap. 43-2, 54)

Materialer, konstruksjoner

Se vedlagte beskrivelse side 7, pkt. 2.80 - 2.92

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

Dokumentasjon — Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**17. Innvendige bærevegger** (F. kap. 43, 53, 55)

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

Se vedlagte beskrivelse side 5, pkt. 2.23

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon — Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

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

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

Se vedlagte beskrivelse side 5, pkt. 2.23

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon — Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**19. Etasjeskiller** (F. kap. 44-1, 53, 54, 55-4)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Se vedlagte beskrivelse side 5, pkt. 2.11

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon — Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**20. Tak** (F. kap. 45, 54, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

Se vedlagte beskrivelse side, 5, pkt. 2.30 - 2.34

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

☐ Plassbygd ☒ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fra fabr. tilsluttet takstolkontr. (Nere Igeland)

Takets, loftets ventilasjon m.v.: Mekanisk

Dokumentasjon — Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**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.

Se vedlagte beskrivelse side 6, pkt. 2.40

Dokumentasjon — Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**23. Trapper** (F. kap. 46.)

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

Se vedlagte beskrivelse side 6, pkt. 2.60 - 2.63

Dokumentasjon — Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

# BORRE KOMMUNE

## TEKNISK ETAT

Saksbehandler: GKH

Vår dato: 27.01.96
Deres dato:

Vår referanse:

Deres referanse:

Brødr. Hetland A/S
Storgt. 203
3900 PORSGRUNN

## GODKJENNING AV BYGGEMELDING

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted | Løsveien 10 | Gnr. 45 Bnr. | 170 |
| Arbeidets art | nybygg | Sak nr. | D-22/86 |
| Bygningens art | bolig | Anmelder | Brødr. Hetland A/S |
| Byggherre | Liv Thyberg | Ansvarshavende | Steinar Kaalstad |

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

VEDTAK: Byggemeldingen godkjennes på betingelse av at:

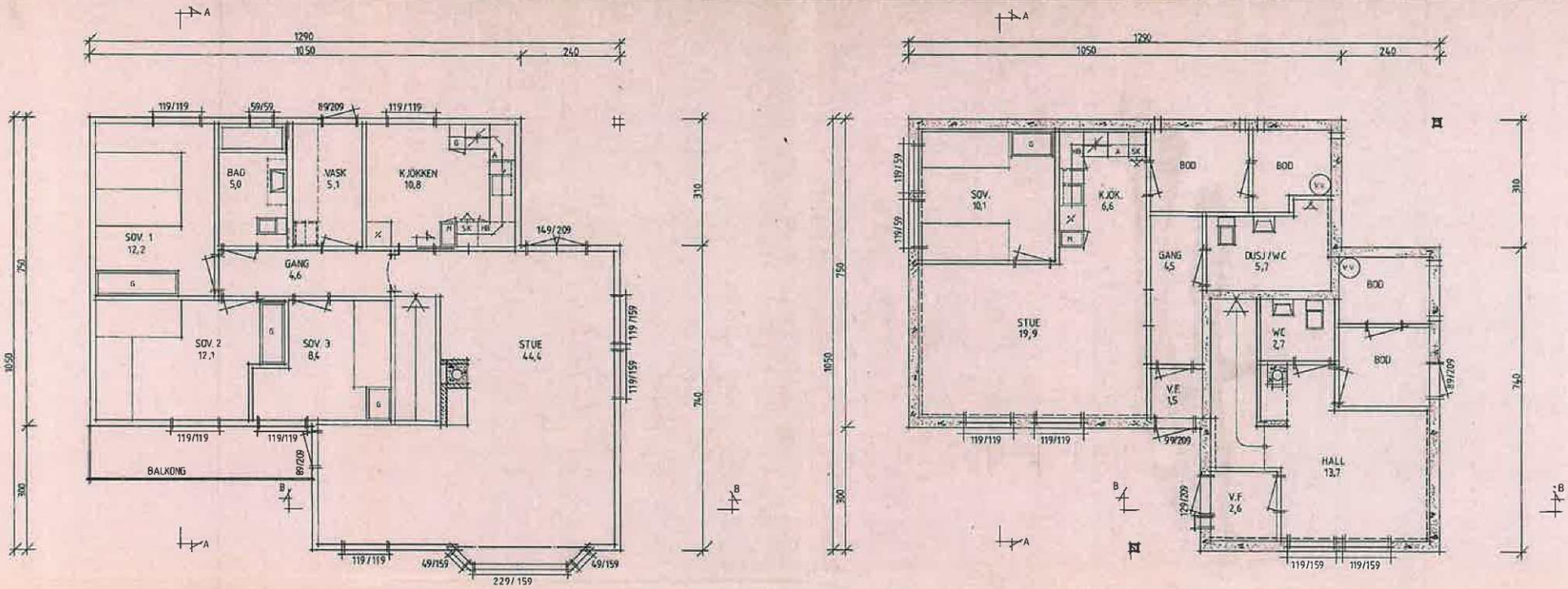
1. Bygningsloven m/forskrifter nøye følges.
2. Kravene i byggeforskriftene kap. 31:2 og tab. 52:311 og §2:312 oppfylles.
3. Det gjøres oppmerksom på at el.verket har høy- og lavspent-kabler langs tomtas sydside.
4. Det innkommer grave- og rørleggermelding.

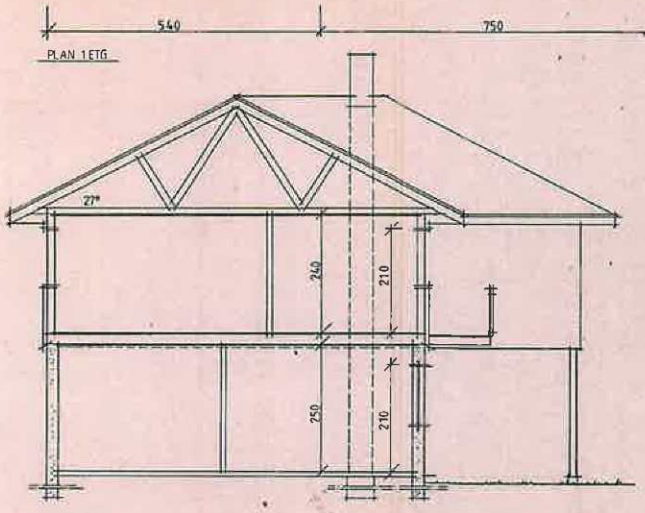
Byggetillatelse vil bli gitt når pkt. 4 er oppfylt.

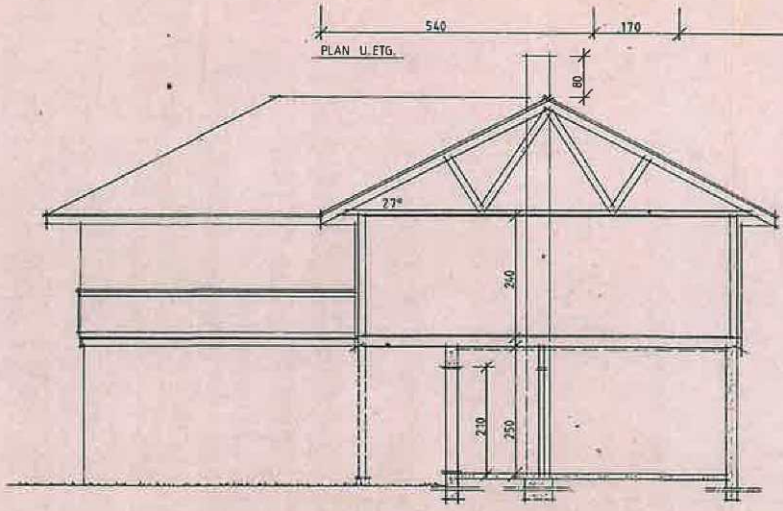
Med hilsen
BYGNINGSSJEFEN I BORRE

T.Mønsen
konst.

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




GRUNNFLATE · 106,7 m²

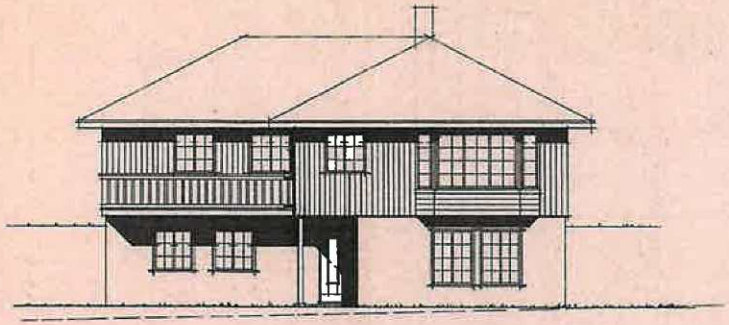
| | HOVEDLEIL. | | | HYBEL |
|---|---|---|---|---|
| | 1.ETG. | U.ETG. | SUM | |
| BR.A. | 104,4 m² | 32,4 m² | 136,8m² | 58,8m² |
| B.A. | 104,0 m² | 16,0 m² | 120,0m² | 29,0m² |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sak | 26 | Målestokk | |
| Byggherre | LIV THYBERG | 1:50 | Tegn ABM Dato 17.12.85 |
| Byggeplass | LØSVEGEN 10, 3185 SKOPPUM | | Trac Dato |
| Byggeområde | BORRE Gnr. 45 Bnr. 120 | | Kontr. SW Dato |

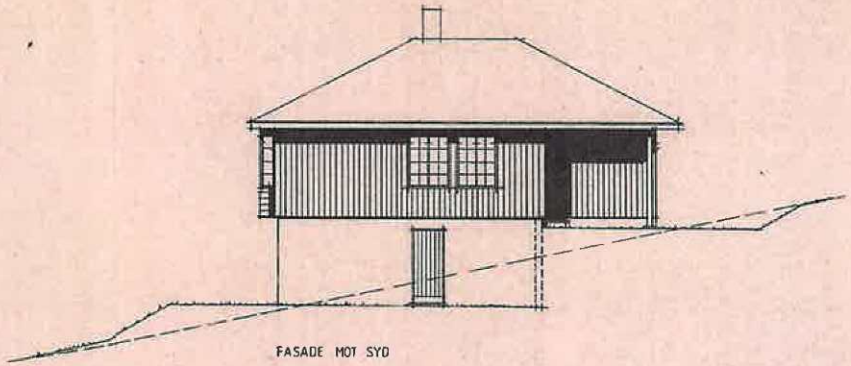
BRØDR. HETLAND AS
Sandnes 04555000 Bryne 04482588 Skarnes 06581433

Typebetegnelse: B-29-H-85

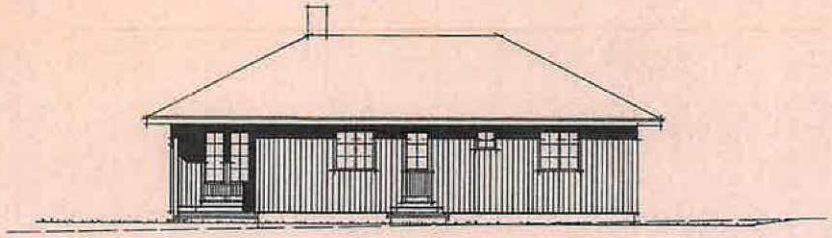
Denne tegning er vår eiendom og må ikke uoverensstemmende benyttes eller kopieres, jfr. lov om åndsverk av 1930



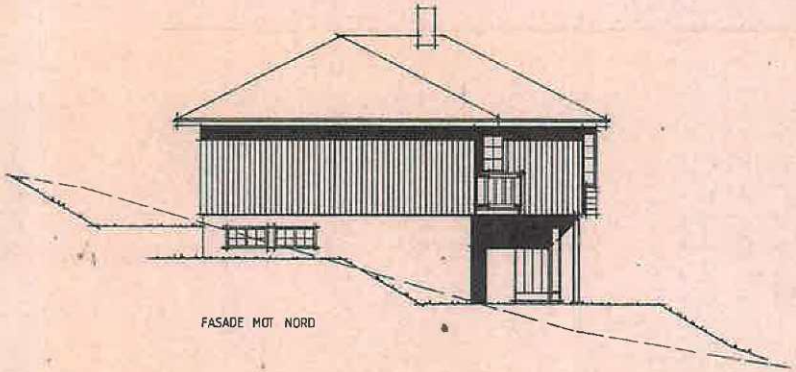
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

BØRRE D-22/86

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sak | 26 | Hustb. reg.nr. | |
| Byggherre | LIV THYBERG | Målestokk 1:100 | Tegn. ABM Dat. 7.12.85 |
| Byggeplass | LØSVEGEN 10, 3185 SKOPPUM | | Trac. Dat. |
| Kommune | BØRRE Gnr. 45 Bnr. 170 | | Klr. SW Dat. |
| BRØDR. HETLAND AS Sandnes 04661000 Bryne 04482688 Skarnes 066/81433 | | Erstatning for | |
| | | Typebetegnelse | B-29-H-85 |
| | | Erstattet av | |

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930

Ocr-Norge A/S – IT 11601

## Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

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

Bygningen oppføres i bygningsbransjeklasse: ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

| | | Har forskriftene krav til | | Er evt. krav oppfylt? | | dokumentert i vedlegg/tegning nr. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16. Brann-vern / BF 87 Del 3 | branncelleinndeling | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| | arealgrenser/brannvegger | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| | rømningsveier | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| | brannalarm/røykvarsler | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| | slukningsredskap | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| | brannventilasjon/sprinkler | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| **17. BF 87 Kap. 41** | | **Har forskriftene krav til** | | **Er evt. krav oppfylt?** | | **dokumentert i vedlegg/tegning nr.** |
| | rom | ☒ Ja | | ☒ Ja | ☐ Nei | |
| * 23:2, 41 og 43:2 | tilgjengelighet for funksjonshemmede | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| * 42 | grunn og fundamentell | ☒ Ja | | ☒ Ja | ☐ Nei | |
| * 43 | bygningsdeler | ☒ Ja | | ☒ Ja | ☐ Nei | |
| * 44 | trapp og rampe | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| * 45 | heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav) | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| * 46 | sanitæranlegg | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| * 47 | ventilasjonsanlegg | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| * 48 | elektriske installasjoner og antenner | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| * 49 | røykkanal og varmeanlegg | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| * 51 | bæreevne og sikkerhet | ☒ Ja | | ☒ Ja | ☐ Nei | |
| * 52 | lydforhold | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| * 53 | varmeisolasjon og tetthet | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |
| * 54 | tilluftsrom | ☐ Ja | ☒ Nei | ☐ Ja | ☐ Nei | |

D-186/95, Bnr 8254605-01 — 2100001468-2

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

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

Stempel: R 95 015241 / T 95 01926 — BØRRE TEKNISKE ETAT — 12 MAI 1995 — Ark.nr. L 42 (45/170)

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

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

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

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

### Søknaden/meldingen gjelder

**Eiendom/byggested**: Gnr. 45 | Bnr. 170 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: Løsvåien 10 3185 HORTEN

**Arbeidets art**: ☐ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet — ☒ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling — beskriv: Utehod m/terrasse

**Byggets art**: ☒ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet — ☐ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning — beskriv:

### Dispensasjonssøknad

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

Dispensasjonen gjelder:

### Vedlegg til bygningsrådet

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

### Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

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

### Underskrift

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

| Byggherre | Søker/melder |
|---|---|
| Navn: Liv Thyberg | Navn: Liv Thyberg |
| Adresse: Løsvåien 10 | Adresse: Løsvåien 10 |
| Postnr. 3185 Poststed HORTEN Tlf. 33090625 33043557 | Postnr. 3185 Poststed HORTEN Tlf. priv. 33090625 arb. 33043557 |
| ☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie | |
| Dato: 11/5-95 Underskrift: Liv Thyberg | Dato: 11/5-95 Underskrift: Liv Thyberg |

## Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

### Byggetomt og bebyggelsen

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

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

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

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

| Nabogrense | Vegmidte | Annen bygning |
|---|---|---|
| 2,5m | — | — |

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

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

**4. Atkomst** Vegloven, pbl §§ 66, 67

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

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

**5. Byggegrunn** — [X] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ____ [ ] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare? — beskriv:

**6. Fundament** — [X] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet ____ [X] Bankett/såle — beskriv:

**7. Vannforsyning** pbl §§ 65, 67 — Tilknyttet:
[X] offentlig vannverk [ ] privat vannverk [ ] annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ] annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — beskriv:

**8. Avløp** pbl §§ 66, 67 — [X] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg
Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei
Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

**9. Drenering** BF 87 kap. 42 — [X] Selvdrenering [ ] Kullgrøft [ ] Rør — Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

**10. Overvann** — Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

**11. Miljø** pbl § 68 — Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei — Flystøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei — Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

**12. Heis/Rulletrepp** pbl § 106a, BF 87 kap. 18 — Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [X] Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

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

| | Eldre bebyggelse | Ny bebyggelse | Sum |
|---|---|---|---|
| Antall etasjer | 2 | 1 | |
| Antall bruksenheter (NS 3940) | 2 | 0 | 2 |
| Bruksareal (NS 3940) | 195,6 m2 | 17,0 m2 | 212,6 m2 |
| Bebygd areal (brutto grunnflate) | 104,7 m2 | 20 m2 | 124,7 m2 |

**14. Byggematerialer / Oppvarming**

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



## Byggebeskrivelse

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

**Gulv på grunn / Gulv over kryperom** BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner: Stop 5cm

**Kjeller-yttervegger** BF 87 kap. 43:1, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner: Lecca, tre (front)/mur

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

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

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

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

**Tak** BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims: 2"x8" m/ rupp og papp - trallvent

Takets, loftets ventilasjon m.v.:

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

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

# BORRE KOMMUNE

A

Liv Thyberg
Løsveien 10

3185 HORTEN

L42
95 019100
95 01926

TUM

Deres ref.: Vr ref.:

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0186 /95 .

**LØSVEIEN 10, 45/170 - TILBYGG UTEBOD M/TERASSE**

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

Til opplysning har E-verket følgende merknad i saken:
Borre energi AS har en større kabeltrasse langs tomtas sydligste grense. Trasseen inneholder 3 store lavspentkabler og signalkabler. Tilbygget må ikke plasseres over kablene, da disse må være tilgjengelige til enhver tid i tilfelle av feil.
Eventuell flytting av kablene kan være vanskelig, og må i alle tilfelle bekostes av husbygger i sin helhet.

Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må være fremsatt innen 3 uker fra mottattdato, jfr. PBL § 15.

Bygningsrådet v/saksbehandler varsles ved oppstart av byggearbeidet.

Regning på anmeldelsesgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 21.06.95

Tore Siljan
Tore Siljan
byarkitekt

Turid Magnor
Turid Magnor
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente dokumenter

KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

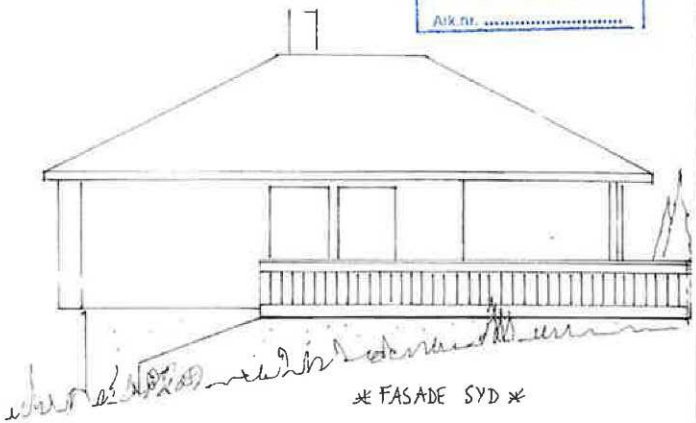
Postboks 10
3191 HORTEN

Telefon 330 44111
Telefax 330 49082

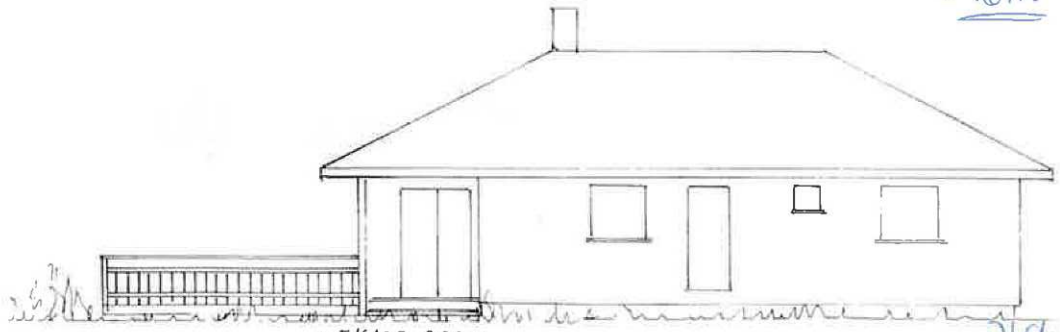
BORRE TEKNISKE ETAT
12 MAI 1995
Ark.nr. .....



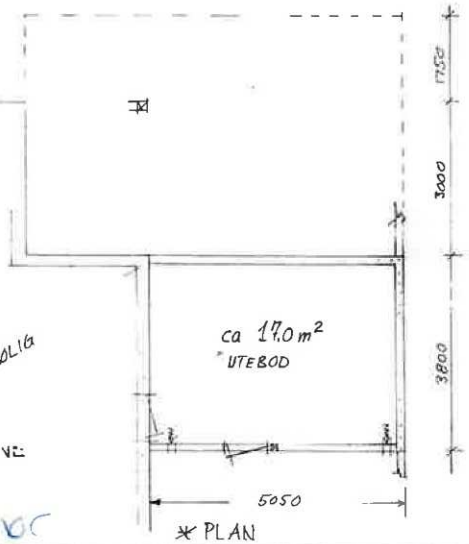
* FASADE VEST *



* FASADE SYD *



* FASADE ØST *




* PLAN

+01.485 x 3.4
= 16m²

BORRE KOMMUNE
Teknisk etat
21.6.95
Turid Magnor

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk | * 'UTEBOD' M/TERRASSE * |
|---|---|---|---|---|
| 06.05.95 | | | 1:100 | |

LIV HYBERG
LØSVN 10
3185 HORTEN

| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| "BORRE KOMMUNE" | |

| Henvisning | Beregning: |
|---|---|
| | |

R A nr 1447 NS 1402, NS 1415, NS 1417.




| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggherre/ Eier: | Gnr. 45 | Bnr. 170 | Festenr. |
| Adresse | Byggeplass LØSVEIEN 10 | | NORD |
| Postnr. / Poststed | Reg.plan. | | |
| BORRE KOMMUNE<br>TEKNISK ETAT, TORGET 6A.<br>Postboks 10, 3191 HORTEN. Tlf: 44111 | Kart. CL.033.1.50 | F13 | Mål. = 1:1000 |
| | Horten den 19/4 - 1995 | | SIGN. P.Å.K |

# Horten kommune
# Plan og utbyggingstjenester


Saksbehandler: Hilde Aker
Direkte telefon: 330 85 109
Vår ref.: 10/47192/ 10/4177-5
Arkiv: GBNR-45/170
Deres ref.:


Dato: 16.12.2010

Ole Martin Haraldstad
Løsveien 10

3185 SKOPPUM

| Utvalg | Møtedato | Saksnummer |
|---|---|---|
| Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg og regulering | 16.12.2010 | 431/10 |

**Løsveien 10, 45/170 - heve garasjetaket / veggene heves med 1 meter - underretning om vedtak**

**Vedtak:**
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2 for heving av garasjetak / veggene heves med 1,0 m, godkjennes.

**SAKSOPPLYSNINGER**
**Bakgrunn**
Det søkes om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 for heving av garasjetak / veggene heves med 1,0m på eksisterende garasje.

**Faktiske forhold**
Eiendommen omfattes av Reguleringsplan B-46 Skoppum vest, vedtatt 25.01.1982 og Kommuneplanens arealdel 2007-2019, avsatt til boligformål.

Tiltakshaver sitat:
*"Taket skal heves 1 meter, takstoler/takstein osv skal brukes om igjen da garasjen er forholdsvis ny, det skal bygges nytt reisverk på 1 meter mellom eksisterende reisverk og takstolene. Både garasjen og huset har valmtak. Dette gjøres pga behov for større innvendig takhøyde, og det vil fortsatt være kun 1 etg."*

Naboene er varslet, ingen merknader.

**Lover og forskrifter**
Plan- og bygningsloven med lover og forskrifter.

**Vurderinger**
Kommunene har ingen merknader til tiltaket.


Horten kommune - Arkivsak:10/4177 - Journalpost:10/47192 - Journaldato:20.12.2010

**Økonomiske konsekvenser**
Ikke for kommunen.

**Miljøkonsekvenser**
Ikke vurdert.

**Konklusjon/anbefaling**
Tiltaket godkjennes som omsøkt.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 1-9.

Tiltaket må ikke brukes før kontrollansvarlig har foretatt sluttkontroll og kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf pbl § 21-10.

Dersom det går offentlige eller private ledninger/kabler over tomta, er det tiltakshavers ansvar å avklare beliggenheten av og eventuelle konsekvenser for disse med berørt myndighet/rettighetshaver.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8.2.

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.

Regning på saksbehandlingsgebyr etter plan- og bygningsloven, kr 3.365,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

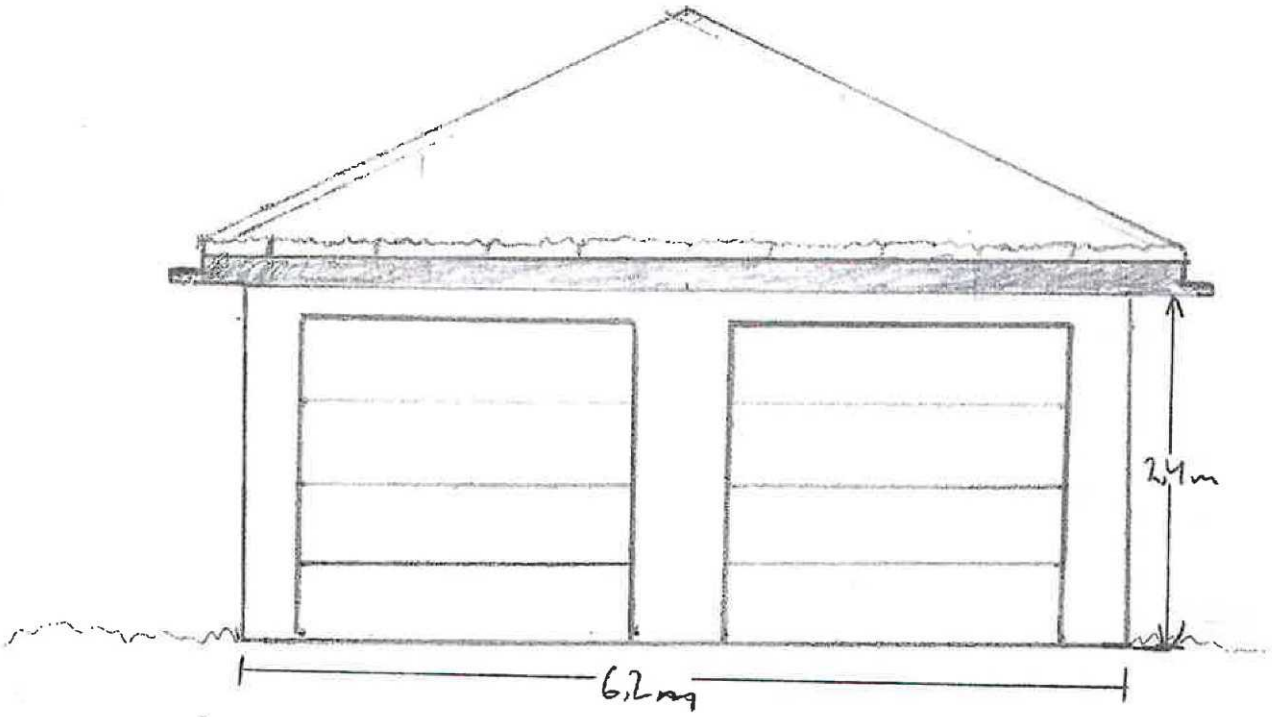
Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

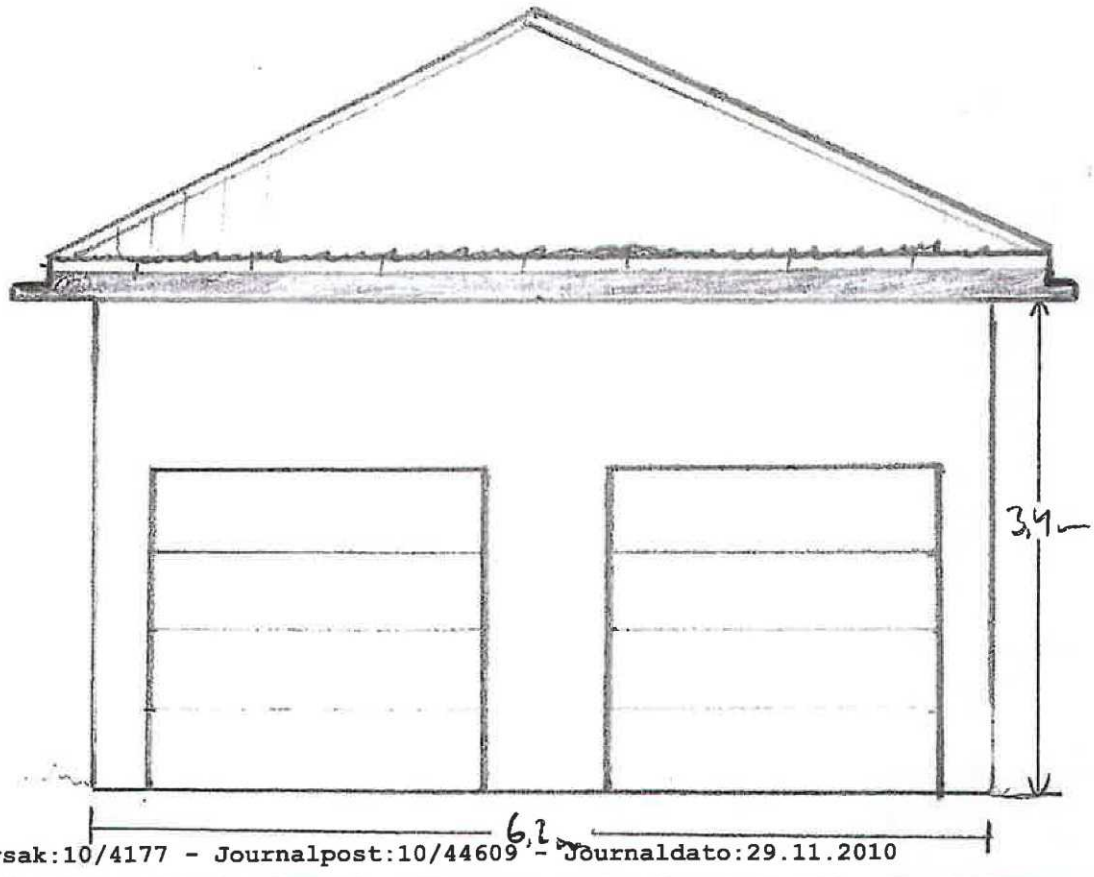
Hilde Aker
byggesaksbehandler

**Vedlegg:**
Godkjente dokumenter

| | |
|---|---|
| Losveien 10<br>3185 skoppum | 1:50 |
| T: Hatak:<br>Heve garasjetak | 17/11-2010 |

# Nord

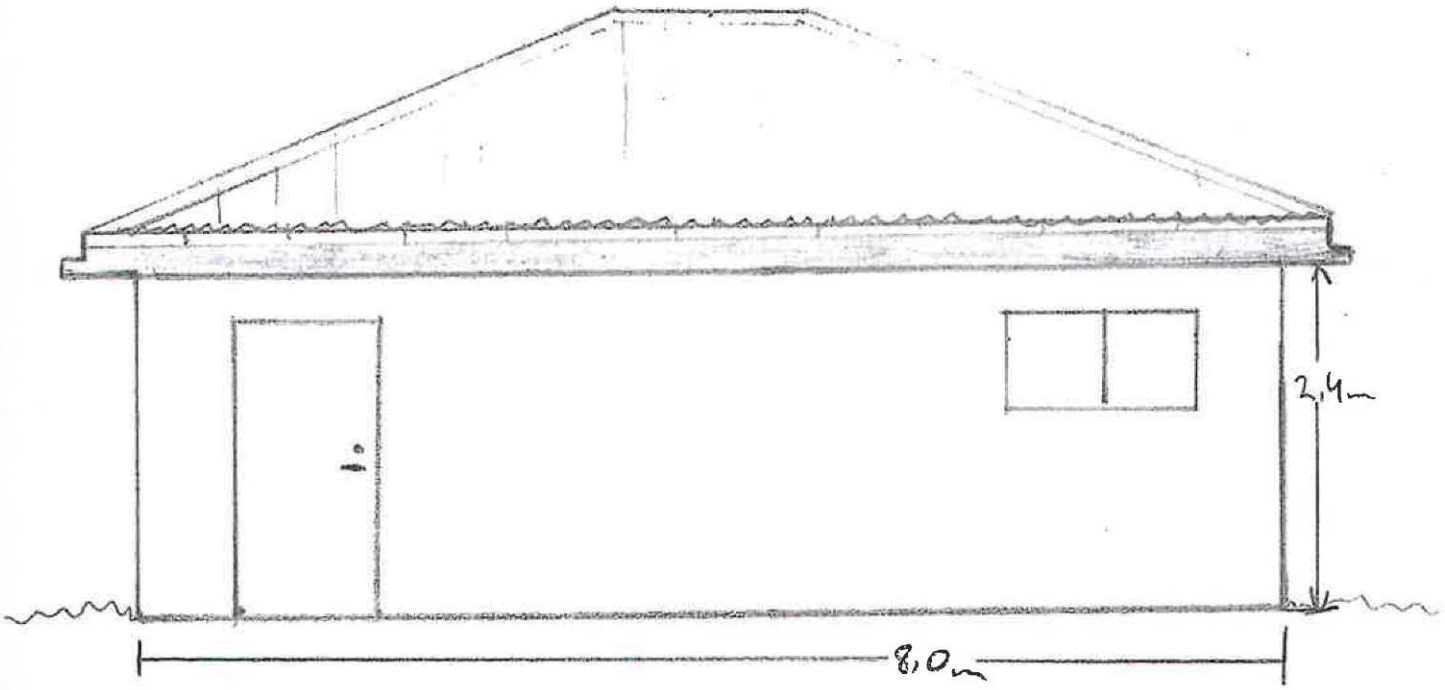


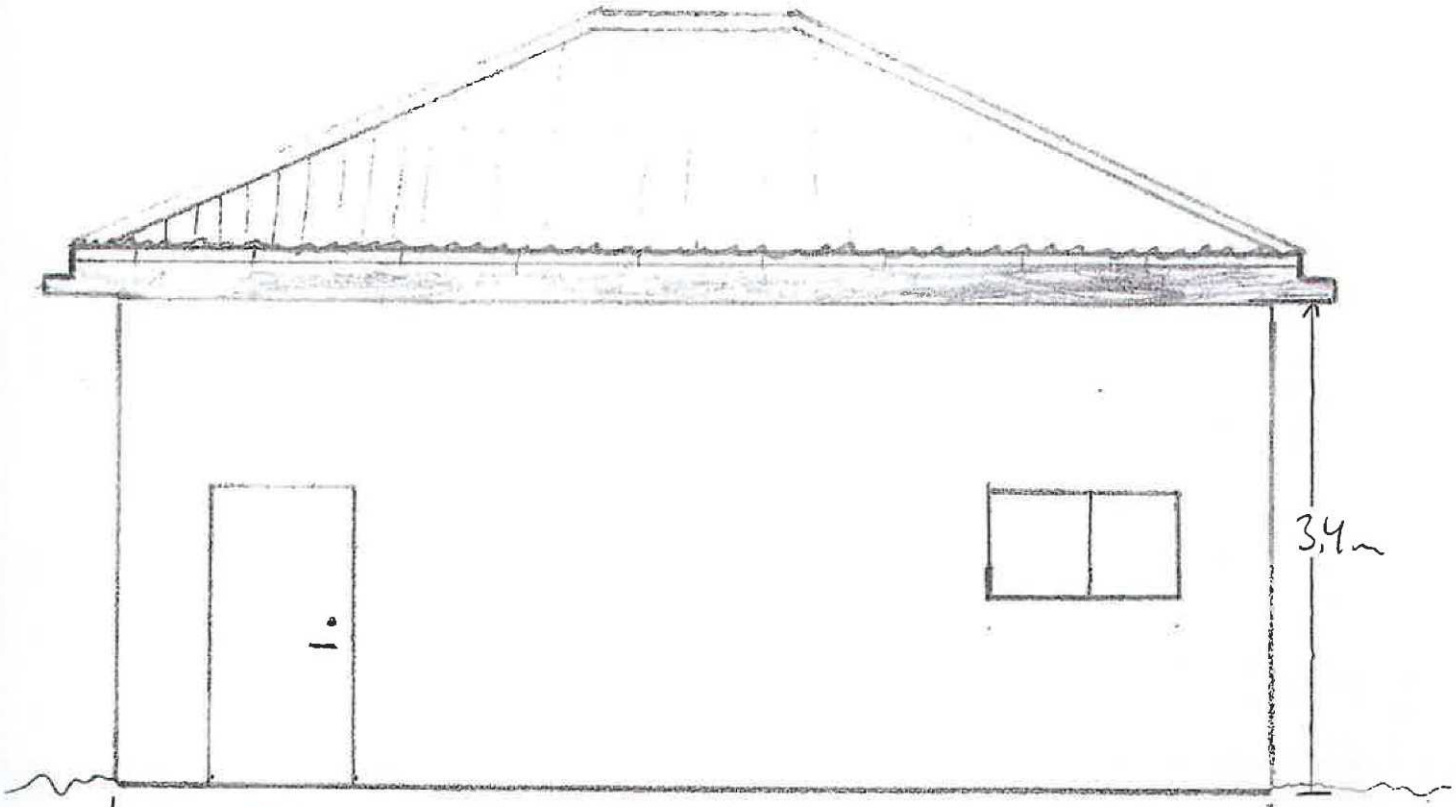




Horten kommune - Arkivsak:10/4177 - Journalpost:10/44609 - Journaldato:29.11.2010

# Øst

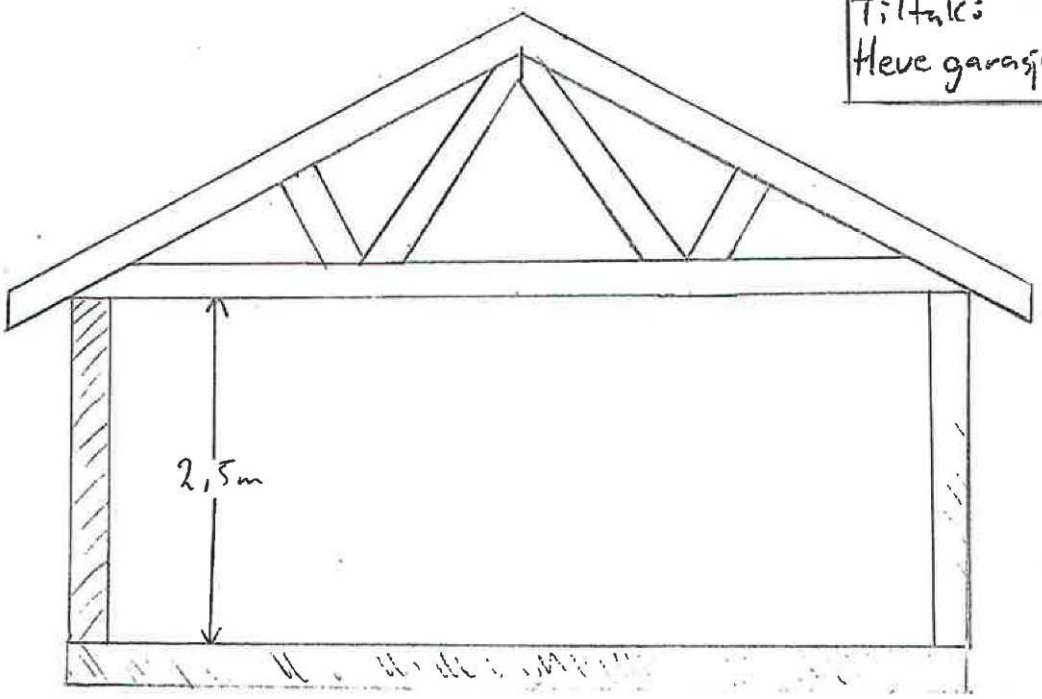
| | |
|---|---|
| Løsveien 10<br>3187 Skoppum | 1:50 |
| Tiltak:<br>Heve garasjetak | 17/11-2010 |

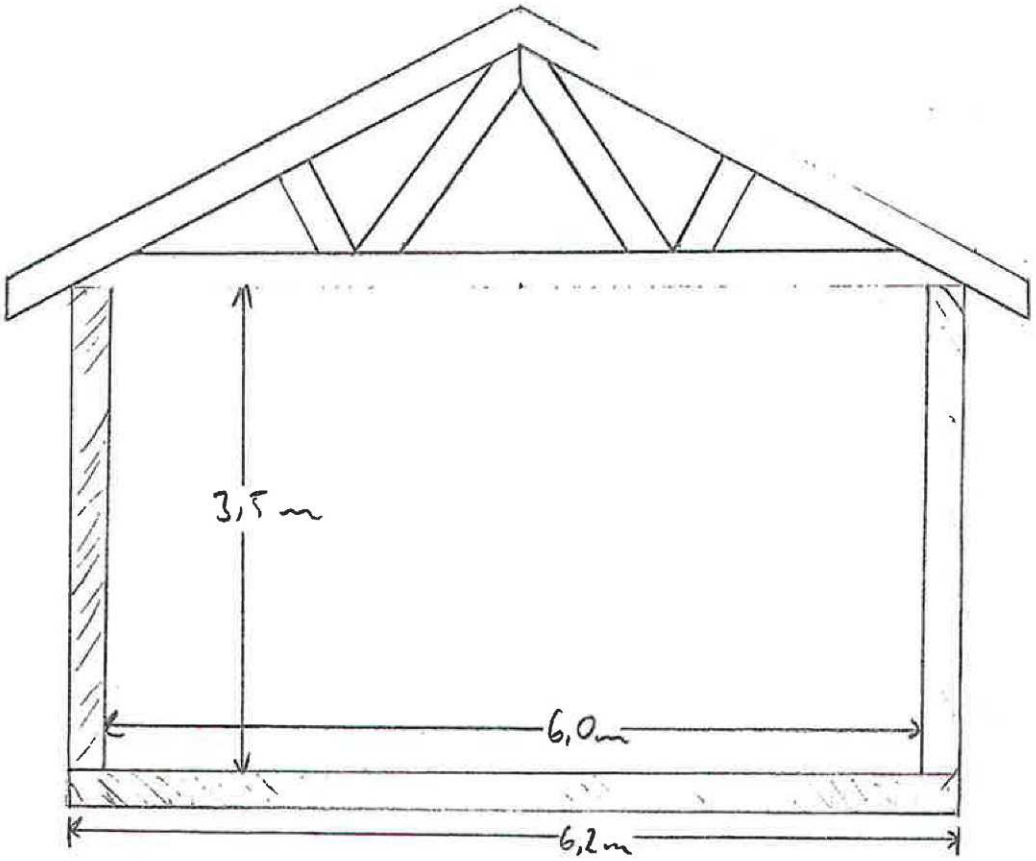


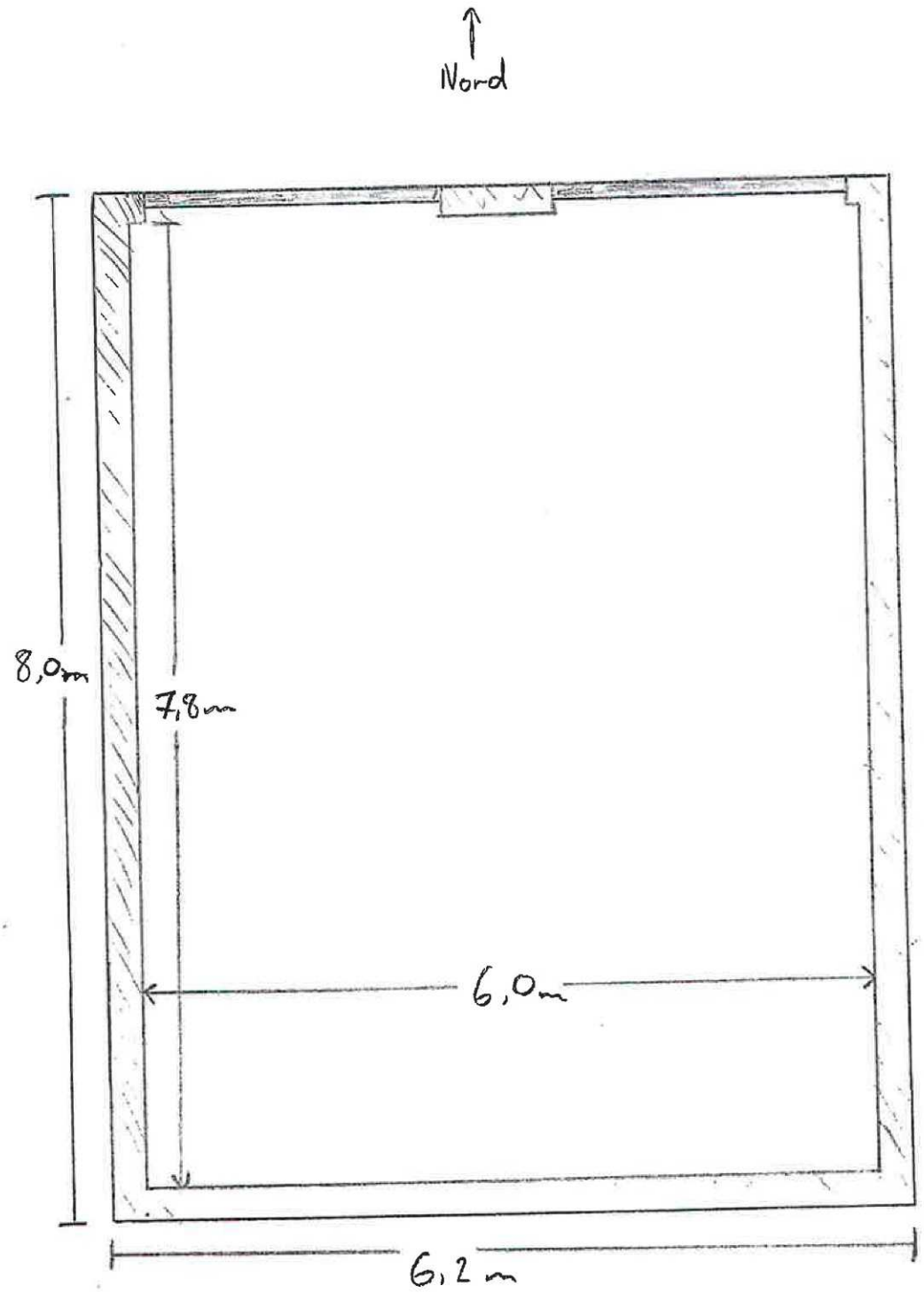

Horten kommune - Arkivsak:10/4177 - Journalpost:10/44609 - Journaldato:29.11.2010

| | |
|---|---|
| Løsveien 10<br>3185 Skoppum | 1:50 |
| Tiltak:<br>Heve garasjetak | 17/11-2010 |




Horten kommune - Arkivsak:10/4177 - Journalpost:10/44609 - Journaldato:29.11.2010






| | |
|---|---|
| Løsveien 10<br>3185 skoppum | 1:50 |
| Tiltak:<br>Heve garasjetak | 17/11-2010 |

Horten kommune - Arkivsak:10/4177 - Journalpost:10/44609 - Journaldato:29.11.2010

# BORRE KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Vår dato: 20 02 87

Liv Thyberg
Re
3195 Borre

## Innflyttingstillatelse

Saks nr. D-22/86

Eiendom: Løsveien 10, Skoppum.

Gårdsnr. 45 bruksnr. 170

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen 3 mnd.

Gjenstående arbeide:

| | | |
|---|---|---|
| U. etg.: | Gang | - tape sering av vegger<br>- gulvbelegg<br>- fotlister |
| | Hall | - fotliste<br>- reneske feieluke |
| | Bod | - Innpassing av ventil<br>- Montere varmtvannsbereder<br>- Pusse gulv |
| | Trappegang | Liste etasjeskillet. |
| 1. etg.: | Generelt | - Ventiler i vindu + terskellister. |
| | Stue | - Fotlister.<br>- Dør til terasse stenges til denne er montert<br>- Plate under ovn<br>- Pusse inn ovnsrød. |
| Kjøkken: | | - Fotlister. |
| Vaskerom: | | - Stenge dør inntil trapp er montert utvendig. |
| Soverom 1 | | - Fotlister |
| " 2 | | - " |
| " 3 | | - " |
| Utvendig: | | - Innpussing av vinduer og dører.<br>- Montere takvann til markledning. |

Med hilsen
TEKNISK ETAT

Ø.Larsen Øyvind Larsen
byggningskontrollør

# BORRE KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Vår dato: 19 01 1987

Liv Thyberg
Re
3195 Borre

# Innflyttingstillatelse

Saks nr. B-22/86

Eiendom: Løsveien 10 (hybelleilighet)

Gårdsnr. 45 bruksnr. 170

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

Gjenstående arbeide:

Hybelleilighet: Vaskerom og bod - pusse innventiler

Utvendig: Pusse inn vinduer og dør.

Med hilsen
TEKNISK ETAT
Sigrid Larsen
S.Larsen
bygningskontroller


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

**BORRE KOMMUNE**
Seksjon for plan og kommuneutvikling



| Vår saksbehandler | Vår dato | Vår referanse |
|---|---|---|
| Tore Siljan, tlf 33 08 51 08 | 06.04.01 | L42 /2001002232-2<br>GBNR/45/170 |
| | Deres dato | Deres referanse |
| | 23.03.01 | |

Gjensidige NOR Eiendomsmegling
v/Turid Bærland
Postboks 72
3191 HORTEN

KOPI

**LØSVEIEN 10, 45/170 - FERDIGATTEST**

Jeg viser til brev av 23.03.01 fra Tommy Alsos. Han erklærer at gjenstående arbeider fra innflytningstillatelse datert 19.01.87 er utført.

På dette grunnlag gir kommunen ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Tore Siljan
fagsjef byggesak

# Horten kommune
# Plan og utbyggingstjenester


Saksbehandler: Hilde Aker
Direkte telefon: 330 85 109

Vår ref.: 13/4179 / 10/4177-9
Arkiv: GBNR-45/170
Deres ref.:

Dato: 21.01.2013

Ole Martin Haraldstad
Løsveien 10

3185 SKOPPUM

**Løsveien 10, 45/170 - heve garasjetaket - Ferdigattest**

| **Ansvarlig søker** | | | **Tiltakshaver** | |
|---|---|---|---|---|
| Ole Martin Haraldstad<br>Løsveien 10, 3185 Skoppum | | | Ole Martin Haraldstad | |
| **Adresse / byggested** | | | | |
| **Løsveien 10, 3185 Skoppum** | | | | |
| **gnr/bnr.** | **Festenr.** | **Seksjonsnr.** | **Bygningsnummer** | |
| 45/170 | | | 21801836 | |
| **Vedtaksnummer** | | | **Vedtaksdato** | |
| D-431/10 | | | 16.12.2010 | |
| **Dokumentasjon for ferdigattest** | | | | **Mottatt dato** |
| Anmodning om ferdigattest og nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker og kontrollerende foreligger. | | | | 16.01.2013 |
| **Vedtak** | | | | |
| I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jf byggesaksforskriften § 8-1 gis ferdigattest. | | | | |

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf plan- og bygningsloven § 1-9 og fvl § 28.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Hilde Aker
byggesaksbehandler

# Løsveien 10

Nabolaget Skoppum - vurdert av 83 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Lysheim skole (1-7 kl.)<br>200 elever, 11 klasser | 14 min<br>1.3 km |
| Borre ungdomsskole (8-10 kl.)<br>341 elever, 24 klasser | 7 min<br>4.2 km |
| Holtan ungdomsskole (8-10 kl.)<br>402 elever, 31 klasser | 12 min<br>7.9 km |
| Horten videregående skole<br>1150 elever, 59 klasser | 14 min<br>9.1 km |
| Wang Toppidrett Tønsberg | 18 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Sentrum 2 | 7 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Tunet<br>Linje 021 | 8 min<br>0.7 km |
| Skoppum stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 14 min<br>1.3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 25 min |
| Oslo Gardermoen | 1 t 35 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Blåbærlyngen barnehage (1-5 år)<br>97 barn | 6 min<br>0.6 km |
| Borre idrettsbarnehage (1-5 år)<br>57 barn | 7 min<br>4.3 km |
| Espira Nykirke barnehage (0-5 år)<br>67 barn | 7 min<br>5.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Skoppum | 7 min |
| Kiwi Borre | 7 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Linden Park | 10 min |
| Boots Apotek Horten Handelspark | 10 min |
| Åsgårdstrand Vinmonopol | 12 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Skoppum idrettsanlegg | 8 min |
| Lysheim Skole | 15 min |
| MOVA Horten | 10 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

—

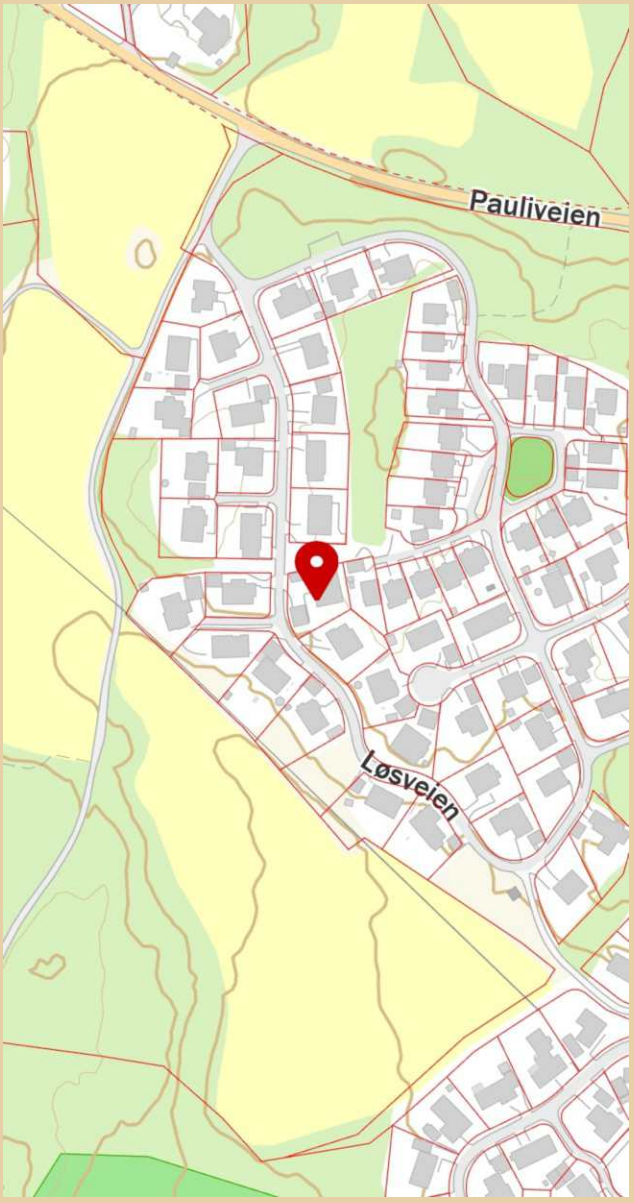
**Støynivået**
Lite støynivå 93/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 92/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

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

Dato: 31.03.2026

# Megleropplysninger

| Gårdsnr. | 45 | Bruksnr. | 170 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Løsveien 10 | | | | | | |

| | kommunalt | privat | eksisterende | kortsluttet |
|---|---|---|---|---|
| Vann | X | | | |
| Avløp | X | | | |
| Septiktank | | | | |
| Vannmåler | | | | |

| | Offentlig | Privat |
|---|---|---|
| Vei | X | |

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

## Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

| JA | NEI |
|---|---|
| | X |

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

| JA | NEI |
|---|---|
| | |

Status på tanken

| | |
|---|---|
| I bruk | |
| Ikke i bruk | |
| Sanert | |
| Fjernet | |
| Konvertert | |
| | |

**Regelverk og konsekvenser:**

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

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

## Grunnforurensing

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

| | |
|---|---|
| Legalpant | Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.2026 |
| Restanse: | Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer |

| | Beløp/måned |
|---|---|
| Kommunale gebyr<br>inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing | 2 438,- |

| | Beløp/måned |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 529,- |

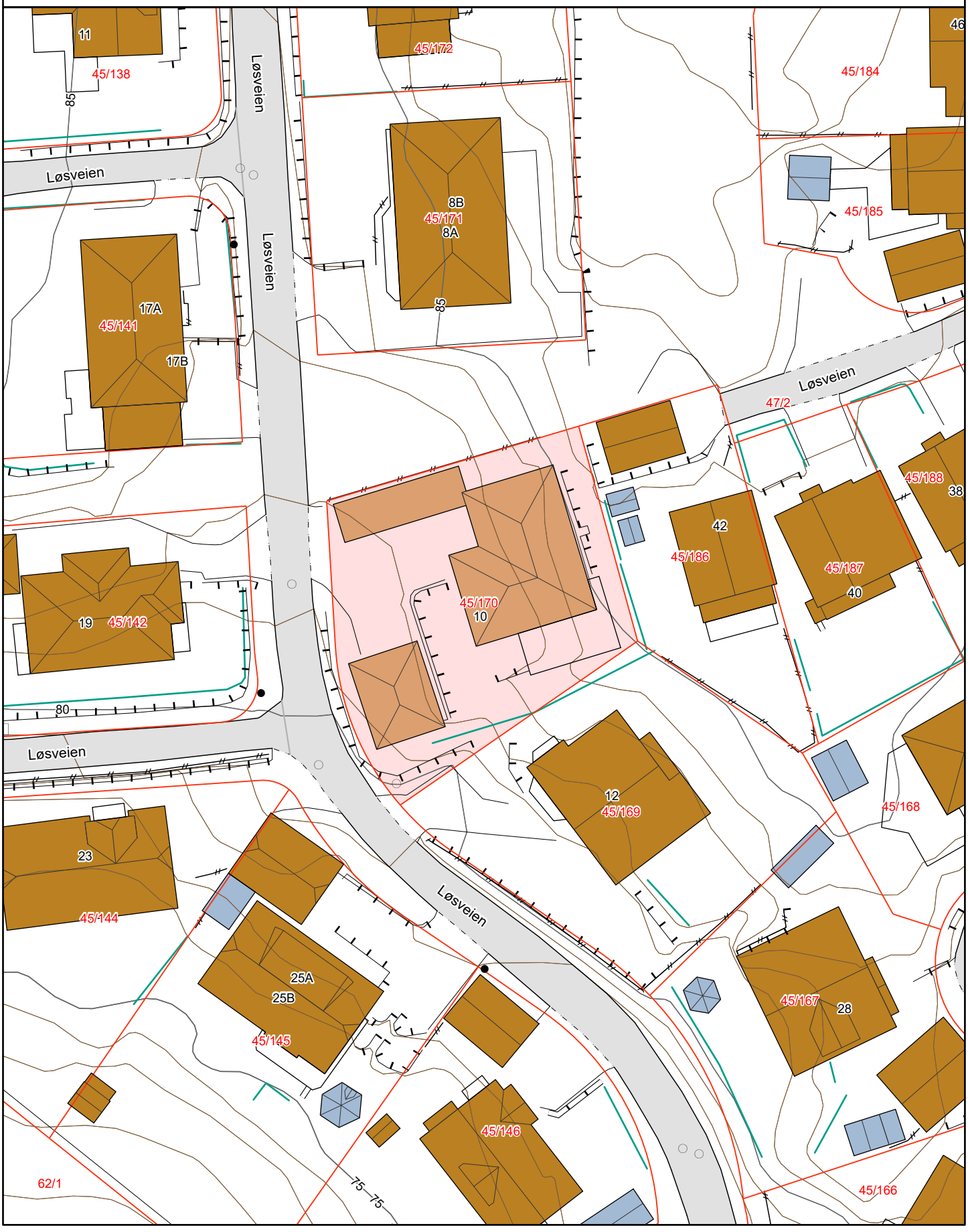
**Tilleggsopplysninger:** Kommunale gebyr og eiendomsskatt gjelder for to bruksenheter.

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.

# Oversiktskart

Adresse: **Løsveien 10, 3185 Skoppum**
Gnr/Bnr: **3901/45/170/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 750 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.03.2026



# Matrikkelkart

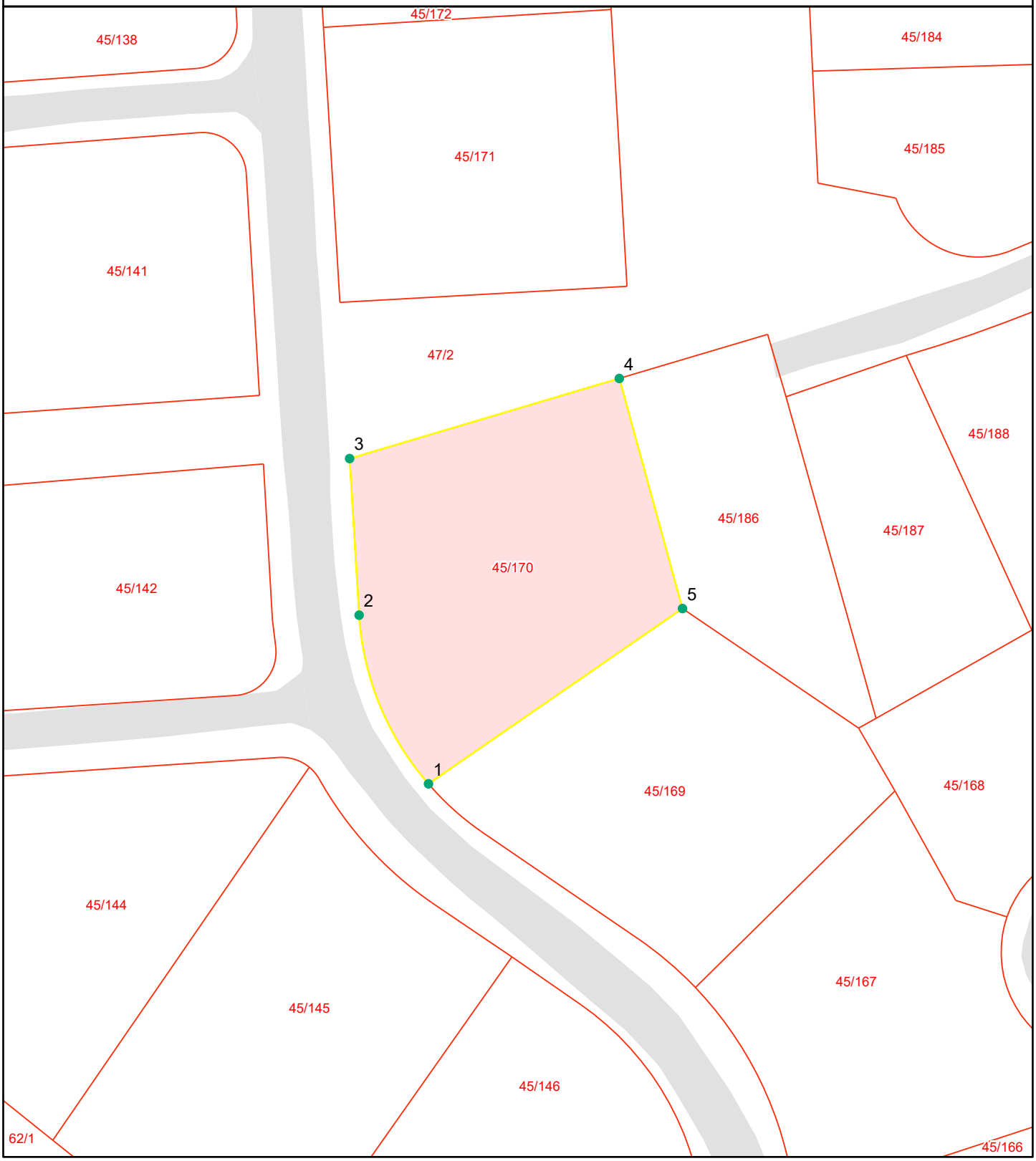
Adresse: **Løsveien 10, 3185 Skoppum**
Gnr/bnr: **3901/45/170/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 750 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.03.2026

N

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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 750 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

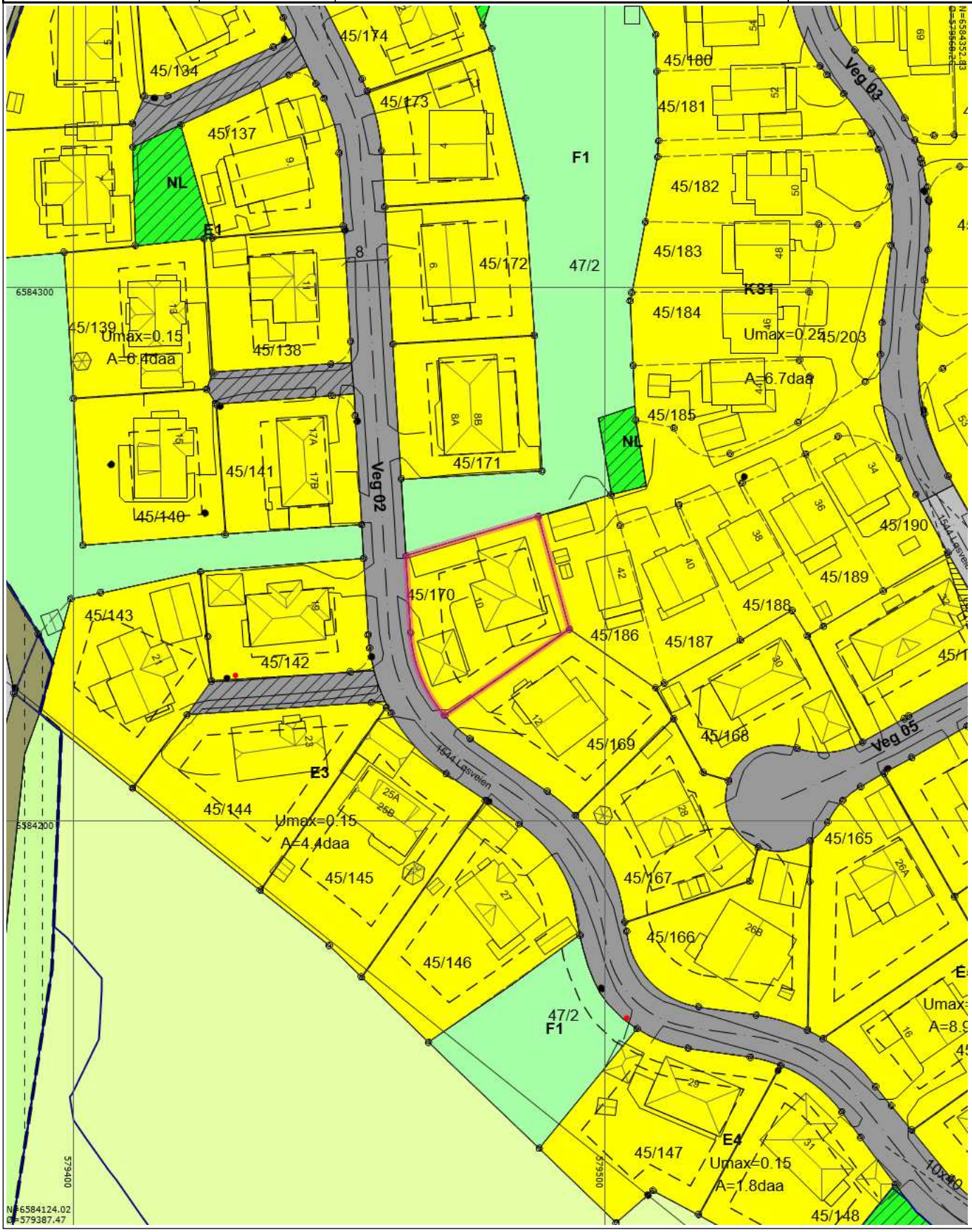
| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6584219.75 | 579469.79 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | Terrengmålt | 13 | 17.13 | 26.035 |
| 2 | 6584235.29 | 579463.39 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | Terrengmålt | 13 | 14.47 | 0 |
| 3 | 6584249.72 | 579462.51 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 13 | 25.98 | 0 |
| 4 | 6584257.1 | 579487.4 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 13 | 22 | 0 |
| 5 | 6584235.9 | 579493.23 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 13 | 28.49 | 0 |

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 45 | Bnr: 170 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Løsveien 10<br>3185 SKOPPUM | | | |
| Annen info: | Skoppumåsen Vest | | | |

Horten kommune

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

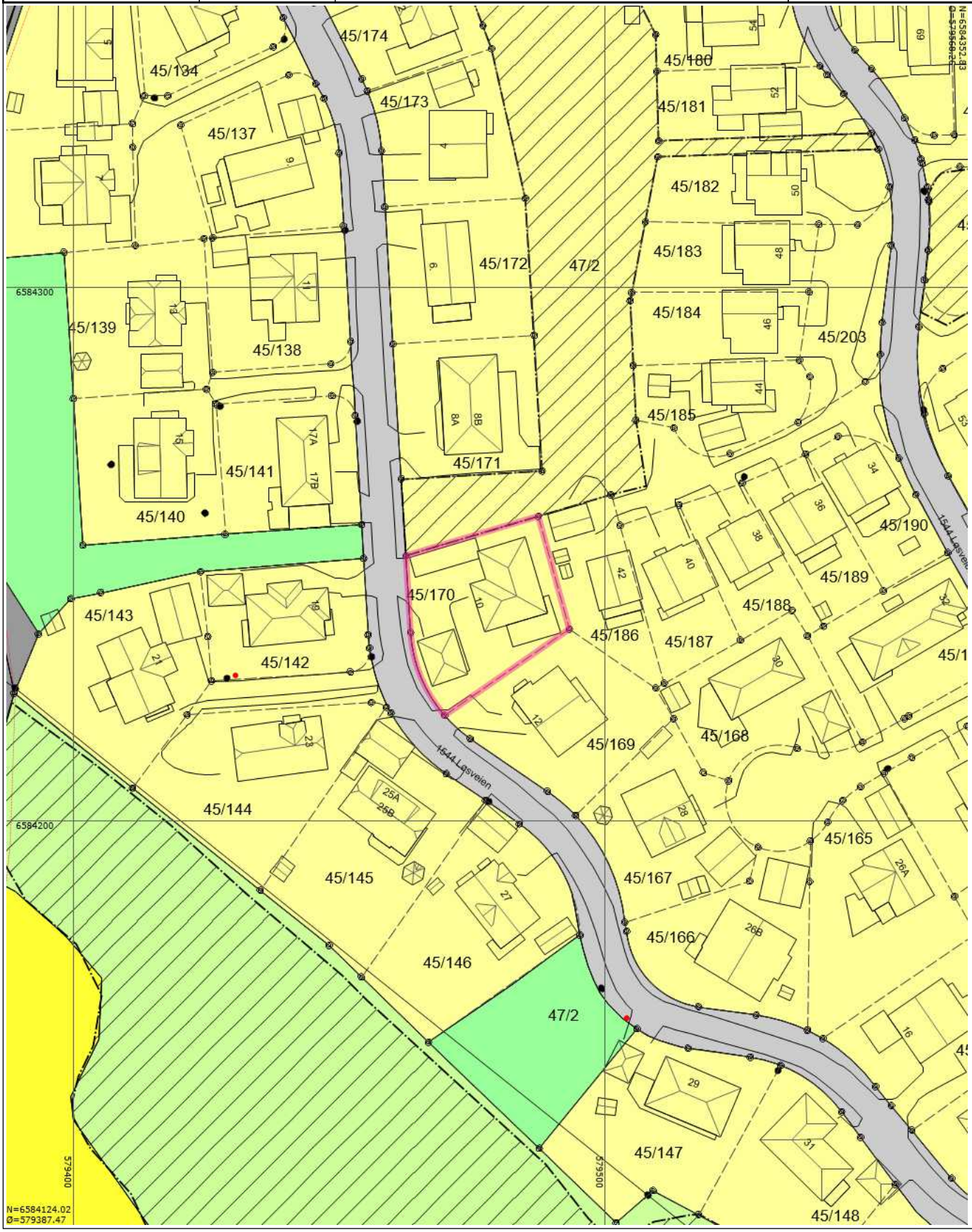
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpBestemmelseGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Annet landbruksområde
- Kjøreveg
- Gangveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles leikeareal
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Veg
- Annen veggrunn - grøntareal
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Horten kommune

# Kommunedelplan

| Eiendom: | Gnr: 45 | Bnr: 170 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Løsveien 10<br>3185 SKOPPUM | | | |
| Annen info: | Kommunedelplan Skoppum | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

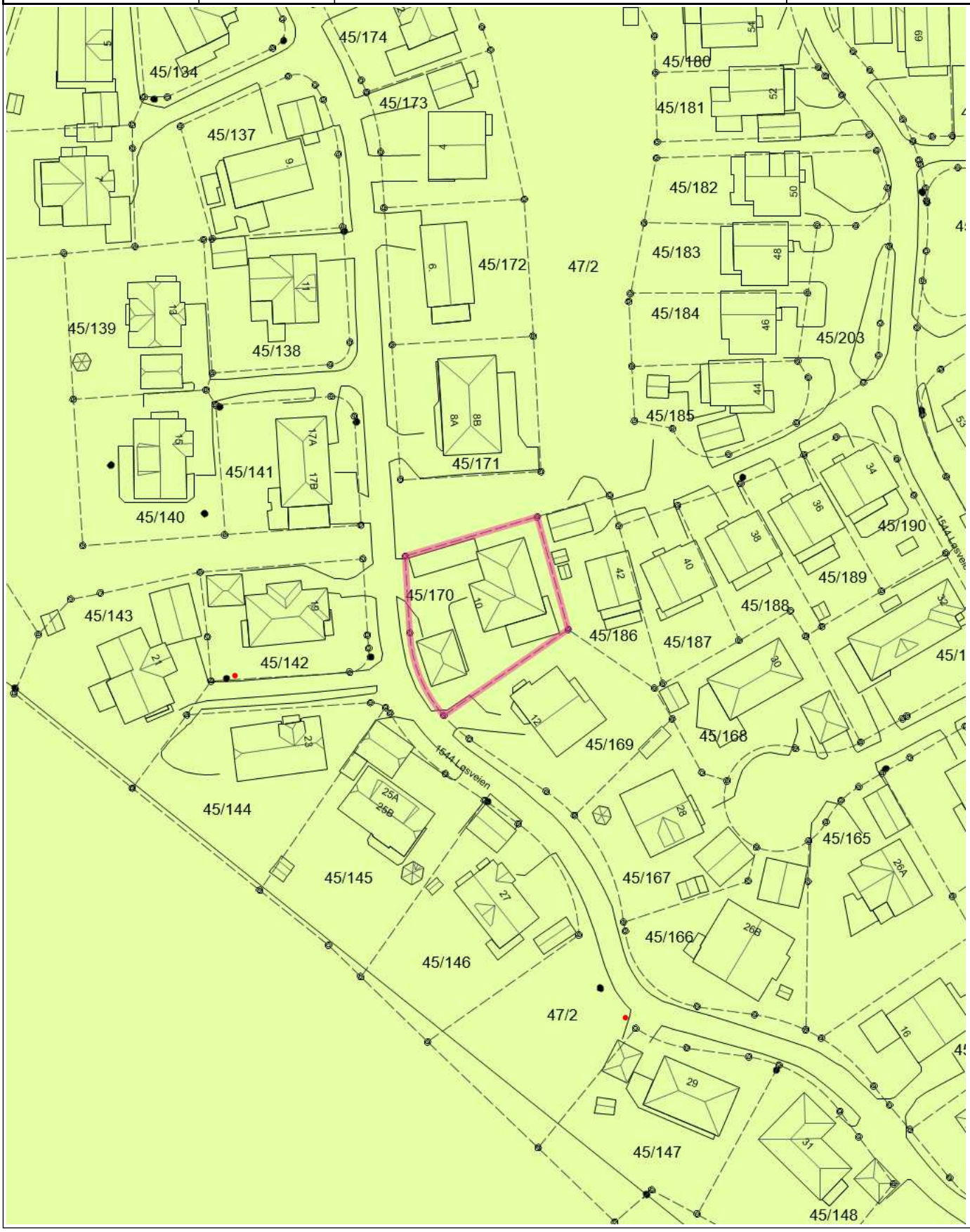
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Atkomstveg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

Horten kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 45 | Bnr: 170 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Løsveien 10<br>3185 SKOPPUM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Skap


Masteomriss


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpOmråde igangsatt


Kanal og grøft

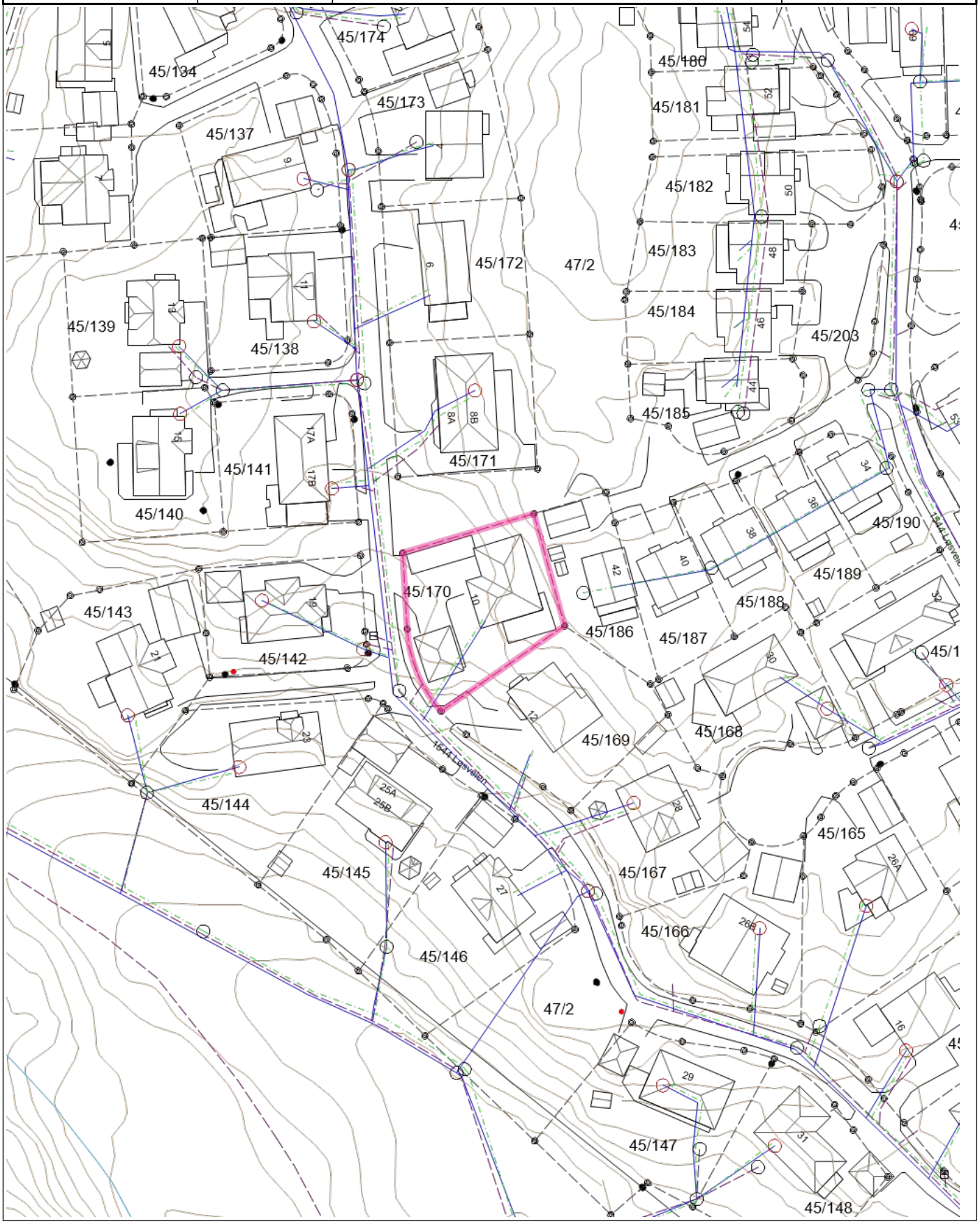

Høydekurve

Horten kommune

# Oversiktskart med VA

| Eiendom: | Gnr: 45 | Bnr: 170 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Løsveien 10<br>3185 SKOPPUM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


Brannventil


Kran


Kum - annen eier


Overløp


Sluk


Overvannsledning


Spillvannsledning


Vannledning uten Vestfold vann


Nøyaktig eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Skap


Masteomriss


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Kanal og grøft


Høydekurve

PRIVATMEGLEREN HORTEN
STORGATA 16
3181 HORTEN

Kartverket

*2587025*

Saksbehandler: Benedikte Skogsholm
Online: 17657EDRM/17657EDRM

Bestillingsnr.: 2587025

Deres ref.:
141-15-0026

Dato:
11.03.2015

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|
| 4430 | 19.07.1985 | Erklæring/avtale |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0701 Horten | 45 | 133 | 0 | 0 |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok .....

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing


Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes




BORRE KOMMUNE

Juni 1985

DAGBOKFØRT
19.07.85 04430
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

BETINGELSER VED SALG AV KOMMUNALE ENEBOLIGTOMTER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STATENS KARTVERK

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

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

15. I tillegg til disse betingelser gjelder reguleringsbestemmelser.

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

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

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

18. Formannskapet kan etter søknad dispensere fra ovennevnte salgsbetingelser.

---

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

Varaordføreren i Borre, den 17. juli 1985

Sissel Roseng

Sissel Roseng
(i ordførers fravær)

STATENS KARTVERK

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.03.2026 10:53

## Eiendom 3901-45/170 Løsveien 10

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | Løsveien 10 | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 09.08.1985 | Andel | |
| Kommunenr | 3901 | Oppgitt areal | 751 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 45 | Beregnet areal | 750,4 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 170 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Løsveien 10 | 3185 Skoppum | Skoppum | Borre | Borre |

## Forretninger (3)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 09.08.1985 | Kart- og delingsforretning | 3901-45/170 | Mottaker | 751 |
| | | 0701-45/91 | Avgiver | -751 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 3901-45/170 | Mottaker | 0 |
| 01.01.2024 | Omnummerering | 3901-45/170 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 8254605 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 12.05.1986 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 190/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 19.01.1987 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | Elektrisk |
| Boliger | 2 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 190/0 | Energikilde | Elektrisitet |
| Etasjer | 2 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 134 | 5 | 1 | 1 | Kjøkken |
| U0101 | | Underetasje | 56 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 96/0 | 0/0 | 96/0 |
| U01 | Underetasje | 1 | 94/0 | 0/0 | 94/0 |

### Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 21801836 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 20.01.2002 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | 20.02.2002 | Areal, annet (bruk/brutto) | 44/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 44/0 | Energikilde | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 49,6/ | 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 | 44/0 | 44/0 |

Horten kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3901 - Horten kommune | **45** | **170** | **0** | **0** | Løsveien 10, 3185 SKOPPUM |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommunedelplan - Kommunedelplan Skoppum (18.2.2021) | 750.09m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|
| Ja | | | |
| 3901 B0046 | Skoppumåsen Vest (25.1.1982) | Boliger | 750.1m$^2$ |

## RELATERTE PLANER

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

## BEBYGGELSESPLAN

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

## MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
| --- | --- |

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

# Feie og tilsynsopplysninger:

| |
|---|
| 3901-45/170/0 Andel 0<br>Adresse<br>Løsveien 10 3185 Skoppum |

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Er det utført tilsyn med fyringsanlegget?<br>Hvis ja sett inn dato. | Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 16.10.2025. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport. | |

| | Dato | Utført/kontrollert | Ikke utført |
|---|---|---|---|
| Siste feiebesøk | 16.10.2025 | X | |

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 2025/10413 |
| **Dokumentdato** | 16.10.2025 |
| **Kontrolldato** | 16.10.2025 |
| **Saksbehandler** | Kevin Lindestad |
| **Gnr/bnr.** | 45/170 |
| **Adresse** | Løsveien 10 |
| **Leilighet** | H0101 |

LARS ERIK HEGNA
Løsveien 10
3185 SKOPPUM

**Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Løsveien 10, bruksenhet H0101, 3185 SKOPPUM**

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 16.10.2025. 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 - 7353 - Ukjent
Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd*.
Kommentar:
Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

**Hva må du gjøre?**
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 15.12.2025 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.

**Andre forhold:**

- Slukkeutstyr:

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

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

**Til stede:**
Eier/representant for eier: Julie
For brannvesenet: Kevin Lindestad

**Har du spørsmål?**
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Kevin Lindestad på telefon **92 21 08 25** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Kevin Lindestad
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)

# Notater