

An aerial photograph of a residential property. The main focus is a large, two-story yellow house with a dark grey tiled roof and two dormer windows. To its right is a yellow garage with a white door. In the background, there is a red house with a blue swimming pool. The property is surrounded by a mix of bare trees and evergreens, with a paved driveway and a road visible in the foreground.

aktiv.

Pauliveien 230, 3185 SKOPPUM

**Perfekt familiebolig med 2 bad,
stort kjøkken, 5 sov, 4 stuer,
kontor/bibliotek og stor garasje!
Praktisk planløsning!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 890,-
Total ink omk.: Kr 6 663 890,-
Selger: Hallgeir Schanche

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 345/390 kvm
Tomtstr.: 4308.7 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1312260006

Perfekt familiebolig, ditt nye hjem?

Velkommen til Pauliveien 230 - en romslig og innholdsrik enebolig med landlige og rolige omgivelser! Her bor du skjermet til, omgitt av vakre landbruksområder, med god plass både inne og ute.

Boligen er opprinnelig fra 1970 og byr på hele ca. 350 m² bruksareal fordelt over tre etasjer. Her får du en fleksibel planløsning med flere stuer, 5 soverom, 2 bad, kjøkken og eget grovkjøkken, samt et praktisk vaskerom. Det er rikelig med oppbevaringsplass, noe som gjør boligen svært godt egnet for en familie.

Ute finner du verandaer, platting og en stor tomt med gode solforhold - perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Eiendommen har også garasje og uthus.

Dette er en bolig med stort potensial og mange muligheter - her kan du virkelig skape ditt eget drømmehjem! Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	70
Nabolagsprofil	116
Budskjema	183

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 345 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA totalt: 390 kvm

TBA: 97 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 94 kvm Bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, hall m/trapp, vindfang, gang, bod, garasje

1. etasje

BRA-i: 193 kvm Bad, kjøkken, grovkjøkken, soverom, spisestue, stuer 2 stk, kontor, trapperom, gang, walk-in closet

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 58 kvm Hall, stue, soverom/kontor, bod

TBA fordelt på etasje

Kjeller

7 kvm

1. etasje

90 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 kvm Garasje

Ikke målbare arealer

Bod for brenseltank har lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

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

-Det er ikke plantegning for 2.etg med rominndeling. Plantegning 1. etg og kjeller stemmer med dagens bruk foruten at det er anlagt en liten bod inn mot kryprom fra hall.

-På fasader er en dør i kjeller mot syd flyttet. Mot øst mangler 2 vinduer, også i kjeller. Bodvindu 1.etg mot vest er ikke tegnet inn. Dette er ut fra tegninger fra 2000.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

- Ny varmtvannsbereder. Arbeider EL anlegg. Satt inn elbillader. Ny VAledning til kommunalt avløp etablert i 2025.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger.

Uthus:

Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4308.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er opparbeidet med plen, busker og trær ellers naturtomt rundt boligen. Eiendommen ligger godt innenfor eiendomsgrensen. Eiendomsgrensene er nøyaktige.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser ved skoppum i Horten kommune, med en attraktiv kombinasjon av fredelig atmosfære og nærhet til sentrale fasiliteter. Området er preget av spredt bebyggelse, åpne landskap og gode solforhold, noe som gir en luftig og privat beliggenhet.

Fra eiendommen er det kort kjøreavstand til Horten sentrum med et godt utvalg av butikker, servicetilbud, caféer og kulturtilbud. Det er også nærhet til barnehager, skoler og fritidsaktiviteter, samt flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet. Kyststien, skogsområder og Vestfolds vakre skjærgård byr på gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Området har gode pendlermuligheter med enkel adkomst til hovedveinettet, samt kort vei til fergeforbindelsen Horten-Moss, som gir effektiv forbindelse mot Østfold og til Oslo-området.

En attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo landlig og skjermet, samtidig som du har kort vei til by og nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Blåbærlyngen barnehage (1-5 år) ca. 1.8 km

Espira Nykirke barnehage (0-5 år) ca. 4.4 km

Solerød barnehage (1-5 år) ca. 5.3 km

Skoler

Lysheim skole (1-7 kl.) ca. 2.5 km

Fagerheim skole (1-7 kl.) ca. 4.5 km

Borre ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 4.9 km

Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 8.7 km

Horten videregående skole ca. 9.9 km

Holmestrand videregående skole ca. 13.9 km

Skolekrets

Lysheim skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Paulidalen (Linje 021) ca. 0.4 km

Tog: Skoppum stasjon ca. 2 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 26 min med bil

Fly: Oslo Gardermoen ca. 1 t 34 min med bil

Bygningssakkyndig

Anders Auen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Stor enebolig opprinnelig fra 1970. Ut fra tegninger bygget ut i 1980 og i 2000/03. All takteking er fra 2003. Kledning, beslag, vinduer, dører og porter med noe varierende alder. Det samme gjelder verandaer. Fuktsikring på deler av bygget. Dette er fra 2003. Det er lagt ned ny avløpsledning til kommunalt nett i 2025. Det forekommer behov for vedlikehold og noe utbedringer på flere av de utvendige bygningsdelen. Våtrommene

er fra 2000 og 2005, preges noe av det. Kjøkken fra 2000 i normal stand. I tillegg et remontert grovkjøkken. Overflater er i hovedsak i normal stand men på enkelte overflater forekommer merker eller slitasje. EL anlegg endel oppgradert over tid. El kontroll av lokalt tilsyn i 2024, avvik utbedret. VVS anlegg med varierende alder. Garasje og uthus er ikke teknisk vurdert. Oppsummert en eiendom på 4,3 dekar med flere muligheter men bygningsmassen har noe behov for oppgradering/vedlikehold.

UTVENDIG

Tak et tekket med glasert teglstein. Undertak av asfaltpapp. Malte vindskier/israfter. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Utvendige renner og beslag består av aluminium og plastbelegg stål. Varierende alder. Yttervegger av bindingsverk. Vegger kledd med tømmermannskledning samt liggende panel i gavler. Varierende alder. Saltakkonstruksjon av tre med varierende oppbygging De er fra byggeårene. Kun deler av loft som er gulvet og tilgjengelig. Mot øst kun deler av kneloft som har tilgang. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1980-2003. Et eldre med enkelt glass. Teakfinerte ytterdør. Panelt boddør. Verandadører av treverk med 2 lags glass. Et par dører av stål. Teakfinert/beiset leddport med automatisk åpner. Varierende alder. Veranda/terrassedører med 2 lags glass. De er fra 1980 og 2003. Verandaer på begge sider oppført på støpte fundamenter, ansatt mot fjell og stikkbjelker. Trebjelkelag belagt med terrassebord. Der det er tett sjikt av sarnafil e.l. er det undergulv av trefiberplater. Malt rekkverk av treverk. Ukjent alder på tett sjikt men eldre en 2013. Platting mot øst av impregnerte materialer. Trapp i hagen impregnert treverk. Malt rekkverk

INNVENDIG

På gulver er det lagt parkett, laminat, heltregulv og belegg . Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, panelplater og takessplater. Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong. Målinger 2.etg foretatt i soverom og stue med henholdsvis 10 og 11 mm planavvik. Målinger 1.etg foretatt i stue og spisestue med henholdsvis 11 og 14 mm planavvik. Målinger i kjeller er foretatt i soverommene mot øst. Begge med 5 mm planavvik. 3 stk element piper. Kombinert peisovn/parafinbrenner 2 stk plassmurte peiser med innsats + en utepeis. Hulltaking er foretatt i soverom øst, uten å påvise unormale forhold vedrørende fukt. Vegg består av panel, dampsperre av plast, trekonstruksjon og forhudningspapp mot mur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,5 Selv om det er foretatt hulltaking ett sted i kjeller uten

registrerte skader kan det ikke utelukkes fuktskader i rom under bakkenivå andre steder da denne typen konstruksjon (lukket konstruksjon) er å betrakte som risikokonstruksjon. ses i sammenheng med fuktsikring/drenering og terrengforhold. Krypkjeller ifb teknisk rom og bod. Malt trapp med tepper i trinn. Heltre trapp til 2.etg Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad 1.etg

Flislagte gulver av betong med varmekabler. 2 sluk av plast. Flislagte vegger og takessplater i himlingen. Underliggende membran i gulvet. Ukjent membranløsning på vegg. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, wc, dusj med vegger og badekar.

Mekanisk avtrekk. Fliser i dusjområdet er i 2013 lagt over opprinnelig. Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6. Bad kjeller Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og takessplater i himlingen. Ukjent membranløsning. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc og dusjnise. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av en slik art som hindre dette.

Det er da benyttet fuktindikator på erfaringsmessige utsatte områder. Registreringen er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner registreringen i våte soner. Det bemerkes at denne type registrering er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt. Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette. Risikoen er at fukt i konstruksjonen kan oppstå uten at dette blir avslørt. Dette kan igjen føre til skader på konstruksjoner, sopp etc. På denne befaringen ble det ikke registrert unormale verdier. Vaskerom kjeller. Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av støpejern. Flislagte vegger og takessplater i himlingen. Ukjent membranløsning. Rommet inneholder eldre innredning, 2 kummer av stål og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,1

KJØKKEN

Hovedkjøkken.

Innredning med finerte/helter skrog og fronter. Benkeplate av stein med kum av rustfritt stål. Flislagt over benk. Integreert koketopp, stekeovn, mikroovn samt plass for oppvaskmaskin og stort eller dobbelt kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Grovkjøkken

Innredning med skrog av trefiberplater og finerte fronter. Høytrykkslaminert benkeplate Dette er en remontert innredning uten vann, avløp eller hvitevarer. Deler av innredning er skjult av lagrede gjenstander.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Bygget er oppført på fjell og steinmasser.

Fuktsikring og drenering: Til fuktsikring er det benyttet Platon drensplate eller tilsvarende. Drensrør av plast. Dette kun på mur mot øst.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av betongblokker og lettklinkerblokker med pusslag. Forblendet med teglstein ved inngang. Dette fra byggeårene.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Avløpsrør av plast. Lagt nye rør ut til koblingspunkt for kommunal ledning i 2025. Ukjent om det ble byttet rør helt inn til grunnmur.

Vannledning av plast. Trykktank fra 2001. Eier opplyser at det ved et tilfelle har kommet litt grus i vannet. Er filterboks på inntak men ukjent om det er i bruk.

Oljetank: Det er oljetank i stål plassert i teknisk rom. Ut fra måler skal det være noe brensel i bunn.

GARASJE

Garasje oppført på løsmasser av pukk/grus. Gulver av betong med oppkant av lettklinkerblokker. Vegger av bindingsverk kledd med stående og liggende panel. Saltakkonstruksjon tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier. Renner og nedløp av lakkert stål. Dør av lakkert stål/alu. Leddporter av lakkert stål/alu med automatisk åpner. vinduer med 2 lags glass. Innlagt strøm.

Uthus

Uthus oppført på gulver av betong. Yttervegger i 1.etg består av lettklinkerblokker med pusslag. I 2.etg er det bindingsverk kledd med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med lakkert stål/alu plater.

Utv. trapp av treverk. Porter og dører av treverk. Innlagt strøm

I tillegg er det åpne overbygde lagringsrom på sidene.

TG2

Nedløp og beslag

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist andre avvik: Avflassing og rust forekommer. Forekommer frostsprengning i nedløp. Ved midtre pipe er det fuktmerker på loftet.

Konsekvens/tiltak: Overflater med rust og avflassing bør overflatebehandles for å hindre videre forringelse og forlenge levetiden på renner, nedløp og beslag.

Frostsprengte nedløp bør byttes ut, da de kan ha lekkasjer som kan føre til fuktbelastning på andre bygningsdeler.

Pipebeslag må sjekkes om dette kan være årsak til fuktmerker på loftet.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist andre avvik: Enkelte tilfeller med råte. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Veranda mot syd er avsluttet inntil kledning. På veranda ut fra soverom er kledning avsluttet nær gulvet. Begge steder er det fare for at fuktskader kan oppstå. Det er noen mindre skjolder på gulv i karnapp kjøkken. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Bytte kledningsbord med skader. Om mulig bedre utlufting dette der det er mulig. Dette for å forebygge muligheter for fukt og råteskader samt sikre sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner. Normalt skjer det ved omkledning/bytte av kledningen. Større spalter mellom beslag/vannbrett og kledning bør lages for å hindre mulighet for fuktskader. Større avstand fra verandabord og gulver.

Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsaken til skjolder på kjøkkengulvet, da dette kan indikere skjulte fuktproblemer.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist andre avvik: Det er ikke lagt isolasjon over spottkasser.

Fuktmerker ved en pipe. Forhøyde verdier.

Registret noe skjevheter i himling spisestue.

Konsekvens/tiltak: Årsak til fukt ved pipe må undersøkes og utbedres for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på undertak.

Isolasjon bør legges over spottkasser for å hindre varmetap og redusere risiko for kondens og fuktskader.

Årsak til skjevheter i himling i spisestue bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere konstruksjonsmessige utfordringer som bør utbedres for å sikre byggets stabilitet.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen.

Flere vinduer går på i karm. Et vannbrett har for lite fall. Høyt fuktnivå i enkelte hvor maling er flasset av.

Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det må foretas lokal utbedring. Vedlikehold av utvendige overflater bør utføres for å hindre negativ utvikling og ytterligere forringelse, slik at levetiden på vinduene opprettholdes og risiko for skader på treverket reduseres. Flere må justeres for å hindre unødig slitasje og lettere betjening. Vannbrett må

justeres slik at vann renner av brettet, ikke inn mot vindu.

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Noe varierende vær og bruksslitasje. Forekommer kloremærker.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Overflatene bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og for å opprettholde lengst mulig levetid på dørene.

Justeringer bør utføres for å redusere unødig slitasje og sikre enklere betjening.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader som kan medføre behov for utskifting av dører eller økte vedlikeholdskostnader.

Overflater

Det er påvist andre avvik: Varierende slitasje på gulver. Forekommer noe merker og sprekker i skjøter. På kjøkken er det et par skjolder, ukjent årsak. Tilfeller av sprekker og rift i enkelte tapeter.(kjøkken).

Konsekvens/tiltak: Overflater fungere slik de er. Oppgraderinger etter egne behov.

Årsak til skjolder på kjøkken bør utredes. Se også p.t veggkonstruksjon.

Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik: Det er registrerte bruk av dampsperre av plast i vegg. Dette er ikke lenger en anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak: Dampsperre av plast bør fjernes ved eventuelle ombygginger, da denne kan hindre fukt i å fordampe fra konstruksjonen og dermed øke risikoen for skjulte fuktskader over tid.

Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsikt for å oppdage eventuelle tegn til fuktproblemer tidlig.

Krypkjeller

Kommer noe fukt inn langs fjell.

Konsekvens/tiltak: Fukt langs fjell bør begrenses så langt det lar seg gjøre.

Fukt inntrengning kan føre til økt risiko for sopp og skader på trekonstruksjoner, samt dårligere inn klima. Sørg for til enhver tid god utlufting.

Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik: Malt trapp pregs av bruk.

Konsekvens/tiltak: Overflater bør behandles eller oppgraderes for å opprettholde et estetisk inntrykk og redusere muligheten for ytterligere slitasje.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte går på i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Justering bør utføres for å hindre unødig slitasje og for å sikre lettere bruk av dørene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå økt slitasje på dør og karm,

samt redusert funksjonalitet.

1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. I keramiske og elastiske fuger. I tillegg svertesopp.

Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Elastiske fuger bør byttes ut, og det bør vurderes å utbedre keramiske fuger med riss eller sprekker. Svertesopp bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen bør kartlegges og utbedres for å hindre videre vekst.

Konsekvens av manglende utbedring kan være at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og ytterligere soppvekst.

1.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Sprekk i en flis. Forekommer svertesopp på elastiske fuger. Tilløp til bom der fliser er lagt på flis i dusjsone. Terskel hindre fritt tilløp til sluk. Vann må da finne veien inn under badekar for å nå sluk nr 2.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd 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. Det anbefales å bytte ut elastiske fuger for å hindre videre vekst av svertesopp. Det bør å lages en spalte i terskelen til dusjen for å sikre fritt tilløp til sluk og redusere risiko for at vann kan kommet ut i uønsket område. Flisen med sprekk bør vurderes byttet ut, da den ligger i et område med normal ferdsel. Sprekk kan forverres over tid.

Bom under fliser kan føre til at fliser løsner. Ved negativ utvikling bør bytte vurderes.

1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Ikke synlig membran i sluk under badekar.

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. Om mulig bør det konstateres om det er benyttet membran på vegg, da ukjent status medfører usikkerhet. Manglende eller ufullstendig membran øker risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk under badekar kan være et bi-sluk som er lagt over membran. Om mulig undersøke dette på samme måte som veggmembran.

1.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Fuktskade på innredning. Dusjvegger pregs av bruk.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Skader på innredning bør utbedres for å hindre videre forringelse. Alternativt er å bytte innredning. Dusjvegger fungere slik de er.

Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Sprekk i en flis ved gjennomføring. Porøse og misfargede fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik. Porøse eller misfargede fuger i dusjsonen bør utbedres/byttes for å hindre vanninntrengning mot underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av slike skader kan være at fukt trenger inn bak fliser og fuger, noe som kan føre til skjulte fuktskader og skade på bygningsdeler.

Kjeller - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Stedvis noe porøse og ufullstendige fuger i dusjsonen.

Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

Etter dagens forskrifter er det ikke tilfredsstillende differanse mellom topp sluk og topp membran ved dør. Det bemerkes at dør går inn til nytt våtrom.

Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Porøse eller misfargede fuger i dusjsonen bør utbedres/byttes for å hindre vanninntrengning mot underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av slike skader kan være at fukt trenger inn bak fliser og fuger, noe som kan føre til skjulte fuktskader og skade på bygningsdeler.

Det bør etableres tilfredsstillende tilgang til sluk fra hele rommet. Om mulig etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Dette for å sikre at vann ledes til andre rom.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Om mulig bør det konstateres om det er benyttet membran på gulv og vegg, da ukjent status medfører usikkerhet. Manglende eller ufullstendig membran øker risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Det er påvist andre avvik: Mindre skader forekommer på innredning. Noe bevegelsen i toalettskål. Pakning mellom vegg og skål har forskjøvet seg noe.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Pakning mellom vegg og toalettskål bør utbedres, og skruer til WC bør etterstrammes for å sikre stabilitet.

Innredningen fungerer, men skader bør vurderes utbedret for å hindre ytterligere forringelse.

Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Etter dagens forskrifter er det ikke tilfredsstillende differanse mellom topp sluk og topp membran ved dør. Det bemerkes at dør går inn til nytt våtrom(bad). Her har heller ikke vann fritt tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Differansen mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel bør om mulig økes for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og andre rom.

Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Om mulig bør det konstateres om det er benyttet membran på gulv og vegg, da ukjent status medfører usikkerhet. Manglende eller ufullstendig membran øker risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilluft til våtrommet. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk ventilasjon til våtrommet. Manglende/dårlig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er påvist andre avvik: Det er benyttet plastfolie i vegg mot våtrom.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fjerne plastfolien ved fremtidige ombygginger eller oppussing, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Plastfolie kan hindre uttørking ved eventuell fuktinntrengning, noe som over tid kan føre til skjulte

skader i veggen.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. I varierende grad.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av eldste vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er registrert irr på rørene.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer eller vannskader som følge av svekket rørkvalitet.

Avløpsrør

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. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det anbefales å vurdere utskiftning av eldste avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Skade på isolasjon til rør fra varmepumpe fra 2013.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Isolasjonen på rørene bør utbedres for å hindre varmetap og følgeskader på anlegget. Skade på isolasjon kan føre til økte driftskostnader og forkortet levetid på varmepumpen. Service bør utføres på begge.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist andre avvik: Sprekk registret i mur garasje. Da deler av mur er skjult kan det ikke utelukkes andre sprekker.

Lettklinkerblokker under karnapp mot nord er ikke pusset/slemmet.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekker og skader bør utbedres for at murer skal være stabile og for å hindre fuktinntrenging.

Overflater bør pusset eller slemmes for å hindre fukt inntrenging. Dette er en anbefaling fra leverandør.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren der dette er mulig. Dette for å minimere risikoen for fuktbelastning og vannansamlinger mot murene.

Utvendige vann- og 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. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av vannledninger samt vurdere tilstand og funksjon på filterboks og trykktank.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert vannkvalitet, lekkasjer eller driftsstans, samt økt risiko for plutselige kostnader ved svikt i eldre ledninger.

Oljetank

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

Konsekvens/tiltak: Da opplegg og brenner ikke lenger er i bruk, bør tanken tømmes og eventuelt fjernes for å unngå risiko for lekkasje og forurensning fra gjenværende brensel.

TG3

Dører - Kjøkken-soverom

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Råte i dør til kjøkken og fuktskade i verandadør fra soverom.

Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Råte og skjevheter i rekkverkene samt på platting mot øst. Skader også i enkelte verandabord. Stolper mot syd/kjeller er avsluttet under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Råteskadet treverk og skadde verandabord bør skiftes ut, og rekkverkene bør rettes opp for å sikre stabilitet og sikkerhet.

Stolper som er avsluttet under bakkenivå må frigjøres for å hindre mulige råteskader og redusere risiko for svekket bæreevne.

Vedlikehold av overflater bør gjennomføres for å forlenge levetiden på konstruksjonen og redusere risiko for ytterligere skader.

Helse, miljø og sikkerhet

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Terrasser, innvendige trapper, radon, EL anlegg og rømningsvei.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er avvik i rømningsveier.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rømningsveiers bredde og høyde skal til sammen være 150 cm. I 2.etg på denne boligen er de totalt 146 cm.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rekkverkshøyder og åpninger slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, samt montere manglende rekkverk og håndløper der dette mangler. Dette er viktig for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko.

Rømningsveier må utbedres slik at de oppfyller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

De deler av det elektriske anlegget som ikke er kontrollert, bør kontrolleres for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og redusere risikoen for brann eller elektrisk støt.

Kontroll bør foretas av kvalifisert elektrofaglig person, da etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3) .

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19/3-2026 av Anders Auen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Det er en sprekk på flis i bad oppe (2. etg).

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Veidekke Entreprenør, Nilsen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye fliser i dusjnise bad oppe. (2.etg) i 2014 Byttet spotter i tak og ny vifte (omtalt senere)

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Utbedret med musesikring og skum under vask på kjøkken der rørene kommer opp.(2. etg)

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Jan Haslestad Graving & Transport, 2025

Beskrivelse: Etter pålegg fra kommunen om å knytte seg på offentlig avløp. Lagt avløp til kommunal kum. Har også i grøften lagt vannledning for fremtidig påkobling til offentlig nett.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Ved perioder med høyt forbruk av vann. Høytider med mye folk har vi tilpasset slik at brønn ikke tømmes. Det er tatt vannprøver nå i år, analysert av SGS.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Nilsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vifte på begge bad.(1. etg og 2.etg)

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Det finnes oljetank i kjeller samme rom som vanntrykk tank (fra egen brønn).

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- Ja

Gjennom dialog med Horten Kommune er oljetank registrert, og sak avsluttet. (pt. er det ikke krav om fjerning).

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

-Ja

Har vært elkontroll der pålegg er utbedre. Dokument i Boligmappa.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Nilsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ihht Eltilsynsrapport Elarbeider i flere runder

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Nilsen Elektro AS, 2024

Beskrivelse: Har benyttet kun dette firma til ulike arbeider. Eksempelvis nye spotter, feste stikkontakter. Dokumentasjon lagt i Boligmappa. Arbeid i flere omganger.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier utvidet bolig i 2003. Ferdigattest på tilbygg datert 20.3.2003. (informasjon fra salgsprospekt tidligere eier)

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Se punkt 26. Foreligger ikke plantegning for loftsetasjen (3. etg).

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Det har forekommet mus i garasjen. Det er vedlikeholdsbehov på tilleggsbygninger

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Persienne i peisestue virker ikke.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til

fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).
Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Boligen går over 3 etasjer og inneholder følgende rom:

kjeller: Bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, hall m/trapp, vindfang, gang, bod, garasje.

1. etasje: Bad, kjøkken, grovkjøkken, soverom, spisestue, stuer 2 stk, kontor, trapperom, gang, walk-in closet.

2. etasje: Hall, stue, soverom/kontor, bod.

Det er også garasje og uthus på eiendommen.

Standard

Dette er en romslig familiebolig på rundt 350 kvm fordelt på 3 etasjer. Planløsningen inkluderer blant annet flere stuer, soverom, bad, kjøkken og grovkjøkken.

Boligen har et romslig og funksjonelt kjøkken i 1. etasje med innredning fra 2000, utført i finerte og heltre skrog og fronter som gir et tidløst og solid uttrykk. Benkeplaten i stein med nedfelt kum i rustfritt stål gir både kvalitet og slitestyrke, og det er flislagt over benken for et praktisk og stilrent preg. Kjøkkenet er godt utstyrt med ventilator med avtrekk ut, integrert koketopp, stekeovn og mikroovn, samt tilrettelagt for oppvaskmaskin og stort kjøleskap.

I tilknytning til kjøkkenet finnes et praktisk grovkjøkken med innredning bestående av trefiberplater, finerte fronter og høytrykkslaminert benkeplate. Rommet gir gode oppbevaringsmuligheter og fleksibel bruk.

I tilhørighet til kjøkken finner man spisestuen og stue. Man har også peisestue i denne etasjen. Så her har man god plass til storfamilien.

Oppe i 2. etasje har man en 3. stue og kontor.

Badet i 1. etasje er fra 2000 og fremstår som romslig og funksjonelt med flislagte gulv med varmekabler, flislagte vegger og himling med takessplater. Badet er innredet med dobbel servant, wc, dusj med vegger og badekar, og har mekanisk ventilasjon som bidrar til et godt inn klima. Flisene i dusjsone ble oppgradert i 2013.

Boligen har 5 soverom, Hovedsoverommet finner man i 1. etasje. Dette soverommet har også egen walk-inn garderobe.

I kjeller finner man de 3 resterende soverommene - ypperlig som egen gjesteavdeling med soverom og bad. I kjelleren finnes det også et baderom fra 2005 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Her er det servant, vegghengt wc og en praktisk dusjnisse. Videre er det et eget vaskerom fra 2005 med flislagte gulv og vegger samt

varmekabler, utstyrt med eldre innredning, to stålkummer og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon og dekker familiens behov i hverdagen. Alle tre soverommene i kjeller og gang har også varmekabler i gulv.

Innvendig har boligen varierte og trivelige overflater med gulv av parkett, laminat, heltregulv og belegg. Veggene består av malt og umalt panel, tapet og panelplater, mens himlingene er utført i malt og umalt panel, panelplater og takessplater. Dette gir boligen et lunt og hjemmekoselig preg.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Dette medfølger ikke handelen:

- Taklampe i spisestue og nedre stue
- Fryser i gang nede
- Vegglamper i hele 1. etasje
- Veggklokke i tv-stue
- Taklampe på kontor/soverom på plan 3 og kontor plan 2

Dette medfølger handelen:

- hvitevarer på hovedkjøkkenet
- skobenk i gang

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.
- Lagt nye rør ut til koblingspunkt for kommunal ledning i 2025.

2024:

. EL kontroll fra stedlig EL tilsyn i 2024. Avvik er utbedret.

2013:

- Fliser i dusjområdet er i 2013 lagt over opprinnelig.
- Det er montert varmepumper med 2 innedeler i 2013.

2005:

- Våtrommene er fra 2000 og 2005

2003:

- All taktekking er fra 2003.
- Fuktsikring på deler av bygget. Dette er fra 2003.
- Tilbygg

2001:

- Trykktank fra 2001.

2000:

- Kjøkken fra 2000 i normal stand.
- Våtrommene er fra 2000 og 2005

1986:

-Tilbygg Om og påbygget.

1980:

-Tilbygg

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber.

Parkering

Parkering i egen garasje med plass til to biler og garasje i kjeller på huset med plass til en bil. Carport med plass til en bil eller henger, ellers parkering på egen tomt.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det er noe lukt etter katter i stuen i loftsetasjen.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarmingen består av varmekabler på badene og vaskerommet, samt varmepumpe med 2 innedeler, fra 2013. Det er også 3 peiser/vedovner i boligen.

Det er utført feiing 29/5-2024.

Det ble utført tilsyn på fyringsanlegget 12/11-2025 det ble avdekket avvik som har blitt rettet opp og godkjent av brannvesenet.

Det er registrert oljetank på eiendommen, men denne er ikke i bruk.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Selger opplyser et strømforbruk de siste 12mnd på 32 500,-

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 500 000

Omkostninger kjøper

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

163 890 (Omkostninger totalt)

180 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 663 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 680 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 683 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 15 384 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Eier har selv valgt å betale kr 120 for ekstra restavfallsdunk. Denne kan avbestilles om ønskelig.

Eiendomsskatt

Kr 8 832 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 737,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 578 305 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 313 221 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Eier betaler for brøyting av veien sin alene, vinteren 25/26 hadde de 2500,- for beredskap og betalte 845kr per brøyting i tillegg til beredskapsprisen. Kjøper må ta høyde for at prisen kan variere.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 11 i Horten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3901/63/11:

07.06.1969 - Dokumentnr: 1881 - Bestemmelse om bebyggelse.

Tomten kan bare bygges på betingelse at der kun benyttes tørrprivaet eller kjemikalieklosett.

Kloakkanlegg og septiktank må anlegges etter kommuneingeniørens anvisninger.

Vannklosett må ikke innredes før derer etablert ordnede kloakkforhold på stedet.

Man er ansvarlig for mulig ulempe ved spillvann på naboeiendom.

18.09.1969 - Dokumentnr: 3424 - Erklæring/avtale

Tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne under/langs/til r.v. 666. veg ved eiendommen g.nr. 63 br.nr. II i Borre. kommune. Vilkår: 1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet. 2. Veggen settes i forsvarlig stand etter arbeidet. 3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende. 4. Eier og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. 5. Eier og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget - eventuelt fjerne det - som vegvesenet senere måtte finne nødvendig. 6.

17.01.2008 - Dokumentnr: 48444 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0701 Gnr:63 Bnr:13

fremtidige eiere av gbnr. 63/1, 63/6 og 63/10 skal ha rett til å benytte adkomstveien fra Pauliveien og frem til den østlige grense for gbnr. 63/11 slik som det fremgår av vedlagt kart med skravert område for den del av veien som omfattes av bruksretten.

05.02.2008 - Dokumentnr: 102443 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3901 Gnr:63 Bnr:1

Eiendommen gnr. 63 bnr. 1,6 og 10 i Horten kommune har rett til adkomst over eiendommen gnr. 63 bnr. 11 (se vedlagt kart). Denne erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr. 63 bnr. 11. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke av Horten kommune.

27.08.2018 - Dokumentnr: 1184847 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3901 Gnr:63 Bnr:14

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Horten Kommune

Org.nr: 964 951 284

Gjelder denne registerenheten med flere.

Eiendommen gnr. 63 bnr. 14 i Horten kommune skal ha rett til adkomst over gnr. 63 bnr.1 og gnr. 63 bnr. 11 frem til offentlig vei - Pauliveien (9666/1). Adkomstveien skal ha en bredde på minimum 4 meter. Erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr. 63 bnr. 1 og bnr. 11. Erklæring om adkomst kan ikke slettes uten samtykke av Horten kommune-seksjon for plan og utbyggingstjenester, da dette er vilkår i delingstillatelsen gitt for 68/14 - jfr. sak 354/18 av 9.7.2018.

07.05.1969 - Dokumentnr: 1432 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3901 Gnr:63 Bnr:1

05.02.2008 - Dokumentnr: 102427 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0701 Gnr:63 Bnr:12

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0701 Gnr:63 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1825260 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0701 Gnr:63 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 333784 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3801 Gnr:63 Bnr:11

13.12.2024 - Dokumentnr: 2368070 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:61 Bnr:3

Rettigheten gjelder å føre vann og avløp fra eiendom 3901 gnr/Bnr 63/11 over eiendom 3901 gnr/Bnr 6 1 / 3

til offentlig anlagt V A.

19.11.2025 - Dokumentnr: 1417693 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:63 Bnr:1

Rettigheten gjelder å føre vann og avløp fra eiendom 3901 gnr/bnr 63/11 over eiendom 3901 gnr/bnr 63/1 til offentlig anlegg VA.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "nybygg, enebolig" på gnr. 63 bnr. 11, datert 11.08.1970.

Det foreligger Ferdigattest for "tilbygg" på Pauliveien 230, datert 20.03.2003.

Enebolig:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 6/6-1969. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Det er ikke plantegning for 2.etg med rominndeling. Plantegning 1. etg og kjeller stemmer med dagens bruk foruten at det er anlagt en liten bod inn mot kryprom fra hall.
- På fasader er en dør i kjeller mot syd flyttet. Mot øst mangler 2 vinduer, også i kjeller. Bodvindu 1.etg mot vest er ikke tegnet inn. Dette er ut fra tegninger fra 2000

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Garasje og Uthus:

Det foreligger ikke tegninger/ferdigattest fra kommunen på garasje/uthus, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.08.1970.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat vei.

Eiendommen gnr. 63 bnr. 14 i Horten kommune skal ha rett til adkomst over gnr. 63 bnr.1 og gnr. 63 bnr. 11 (denne eiendommen) frem til offentlig vei.

Tilknytning vann: Borret brønn.

I forbindelse med påkobling av avløp ble det samtidig lagt klart til fremtidig tilknytning til vann.

Selger opplyser at det er påkoblingspunkt på utsiden av avløpskum og i den andre enden lagt inn mot borret brønn for å hente vann i dag.

Vannledning må derfor kobles opp i begge ender.

Tilknytning avløp: offentlig anlegg

Ferdigattest på påkobling foreligger.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til i Kommunedelplan Skoppum (18.2.2021)

Boligbebyggelse - Nåværende. Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)

Boligen ligger i Gul sone iht. T-1442 Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)

Det er ikke igangsatt noe arbeid som vil berøre eiendommen per nå.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler bistås av

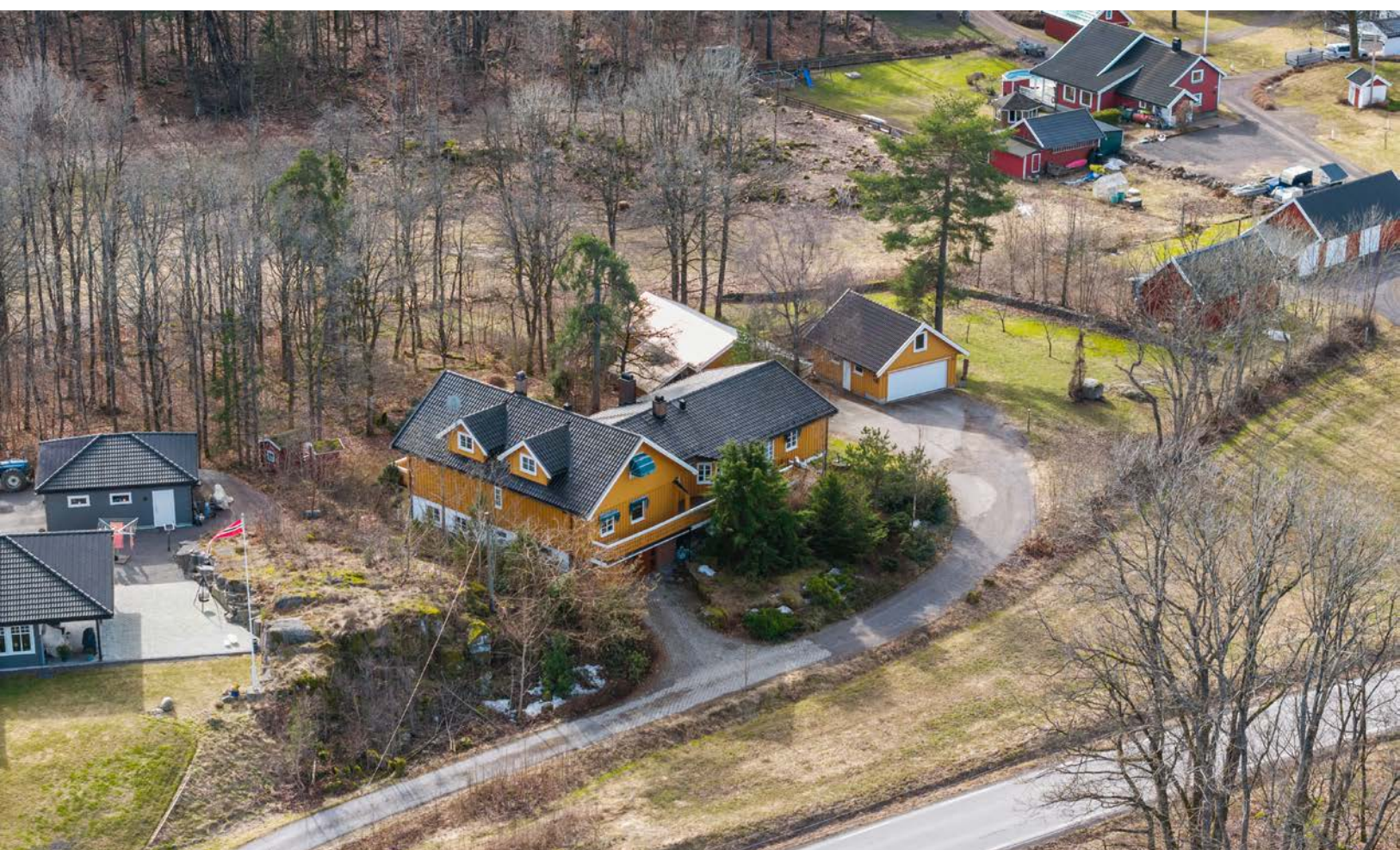
Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

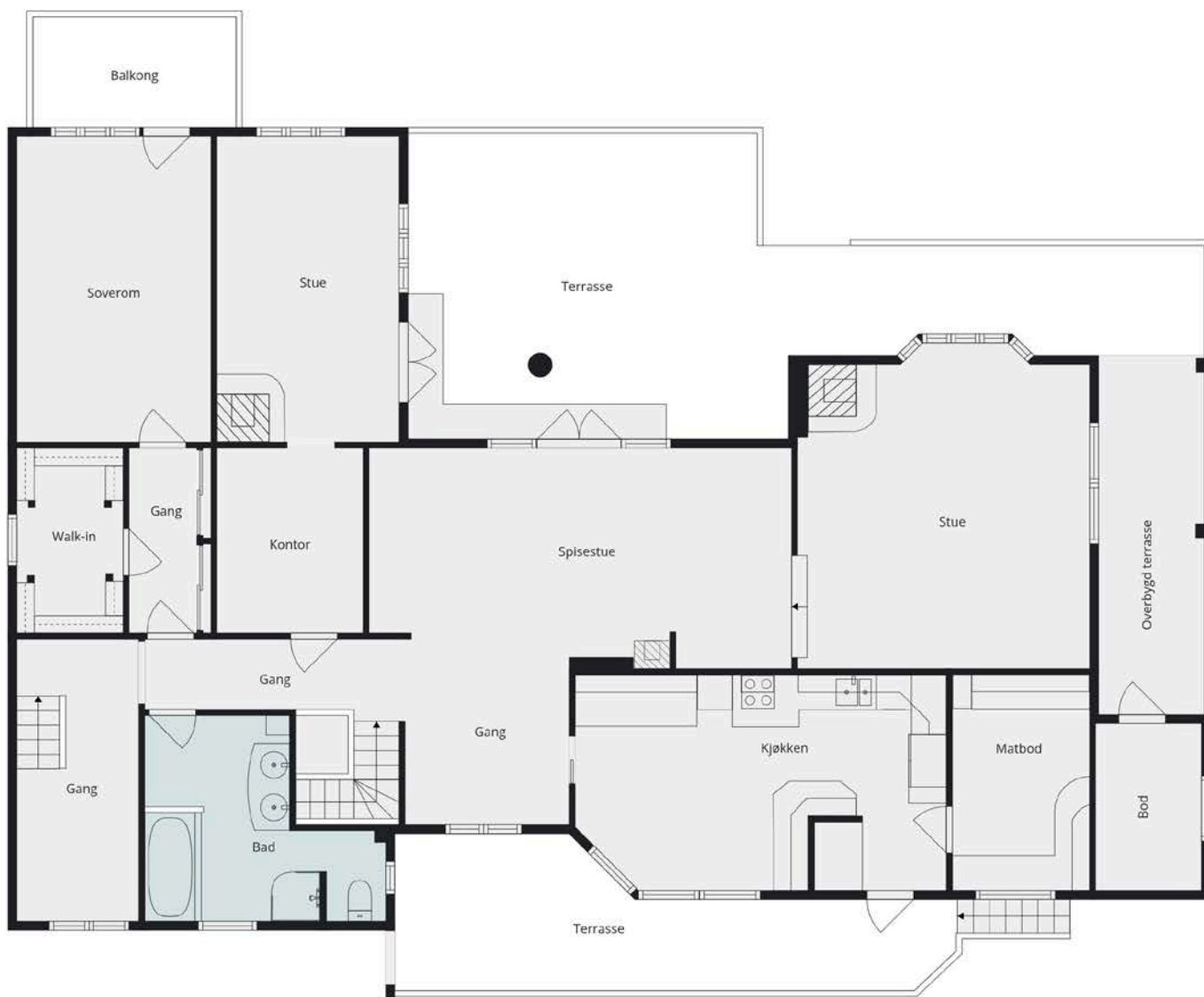
Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

14.04.2026







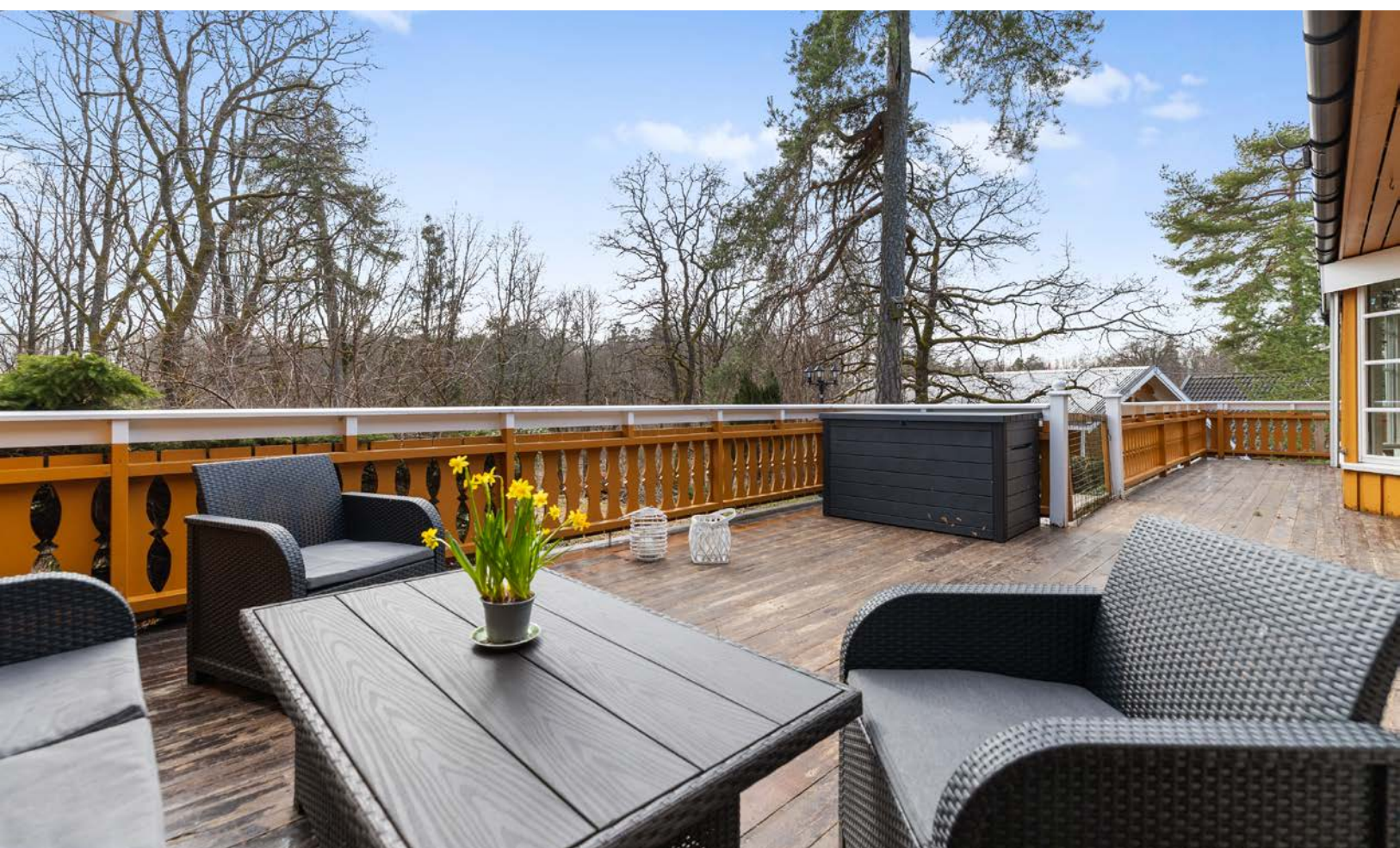
















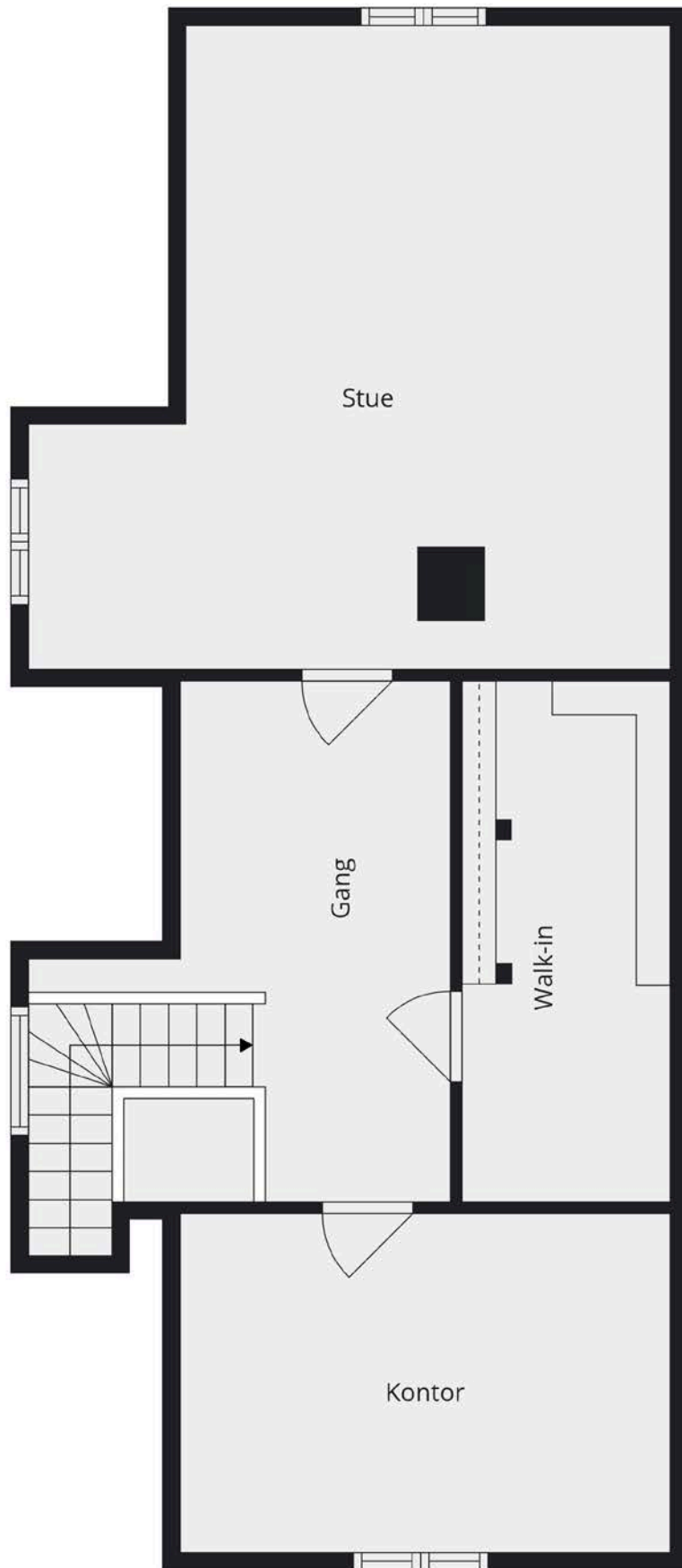




Badet er innredet med dobbel servant, wc, dusj med vegger og badekar, og har mekanisk ventilasjon. Flisene i dusjsonen ble oppgradert i 2013.





























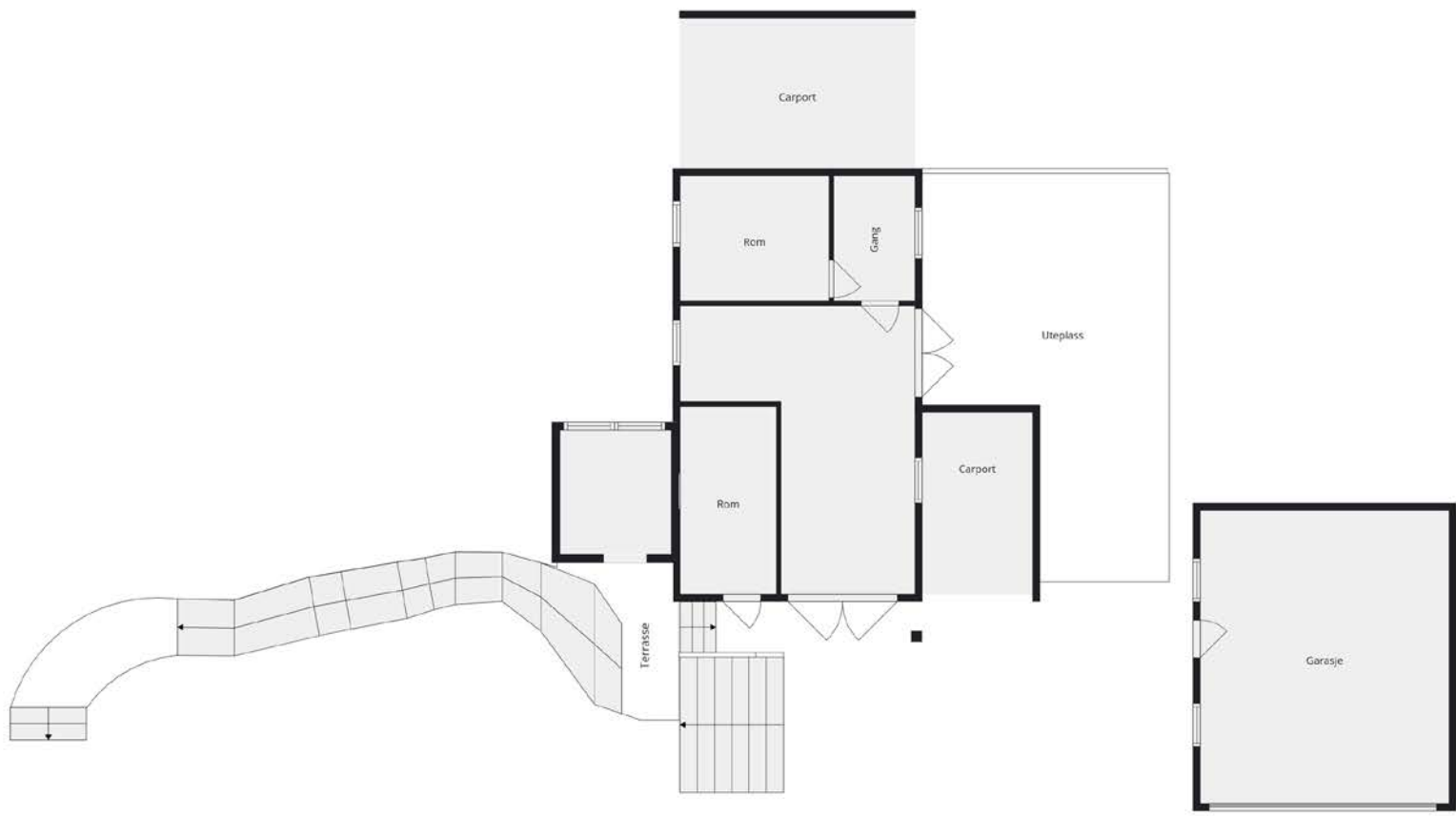


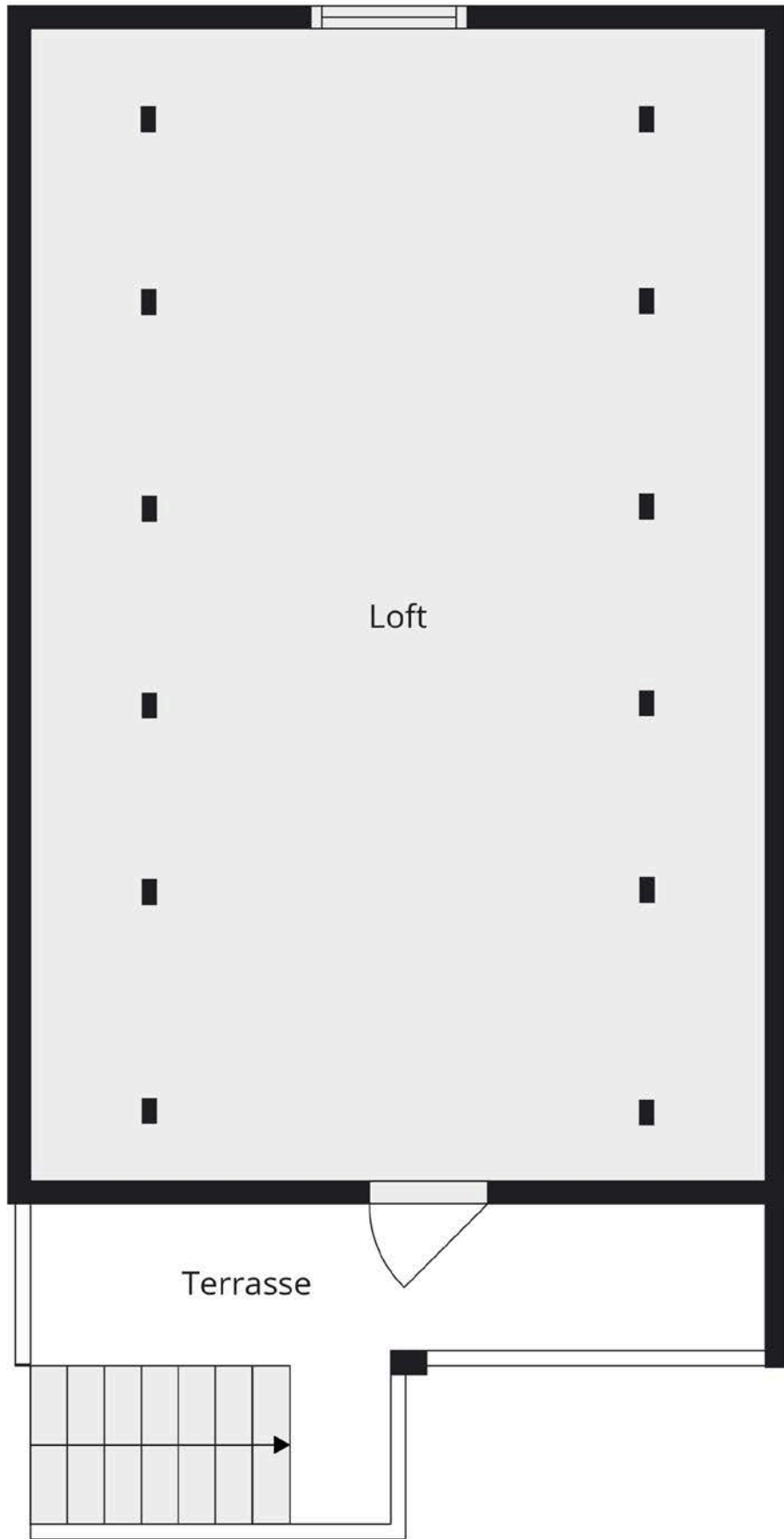


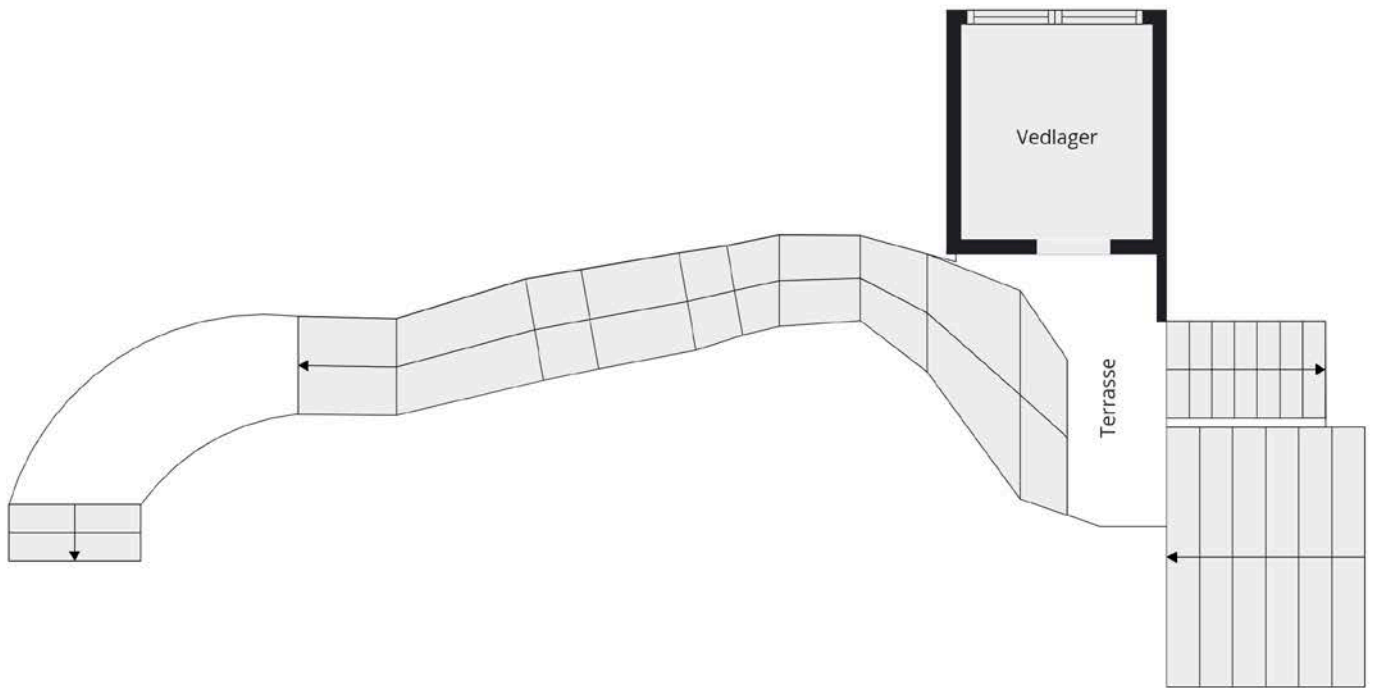














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Pauliveien 230, 3185 SKOPPUM

 HORTEN kommune

 gnr. 63, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 390 m² BRA-i: 345 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 12451-2117

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: DZ5408

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen

Vår ref: Anders Auen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig Vestfold men også nedre del av Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakst og byggelånskontroll.

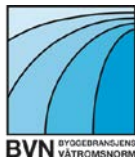


Rapportansvarlig

Anders Auen

anders@auentakst.no

975 26 915



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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

Stor enebolig opprinnelig fra 1970. Ut fra tegninger bygget ut i 1980 og i 2000/03. All taktekkning er fra 2003. Kledning, beslag, vinduer, dører og porter med noe varierende alder. Det samme gjelder verandaer. Fukt sikring på deler av bygget. Dette er fra 2003. Det er lagt ned ny avløpsledning til kommunalt nett i 2025. Det forekommer behov for vedlikehold og noe utbedringer på flere av de utvendige bygningsdelene. Våtrommene er fra 2000 og 2005, preges noe av det. Kjøkken fra 2000 i normal stand. I tillegg et remontert grovkjøkken. Overflater er i hovedsak i normal stand men på enkelte overflater forekommer merker eller slitasje. EL anlegg endel oppgradert over tid. El kontroll av lokalt tilsyn i 2024, avvik utbedret. VVS anlegg med varierende alder. Garasje og uthus er ikke teknisk vurdert. Oppsummert en eiendom på 4,3 dekar med flere muligheter men bygningsmassen har noe behov for oppgradering/vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak et tekket med glasert teglstein. Undertak av asfaltpapp. Malte vindskier/israfter. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Utvendige renner og beslag består av aluminium og plastbelegg stål. Varierende alder. Yttervegger av bindingsverk. Vegger kledd med tømmermannskledning samt liggende panel i gavler. Varierende alder. Saltakkonstruksjon av tre med varierende oppbygging De er fra byggeårene. Kun deler av loft som er gulvet og tilgjengelig. Mot øst kun deler av kneloft som har tilgang. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1980-2003. Et eldre med enkelt glass. Teakfinerte ytterdør. Panelt boddør. Verandadører av treverk med 2 lags glass. Et par dører av stål. Teakfinert/beiset leddport med automatisk åpner. Varierende alder. Veranda/terrasedører med 2 lags glass. De er fra 1980 og 2003. Verandaer på begge sider oppført på støpte fundamenter, ansatt mot fjell og stikkbjelker. Trebjelkelag belagt med terrassebord. Der det er tett sjikt av sarnafil e.l. er det undergulv av trefiberplater. Malt rekkverk av treverk. Ukjent alder på tett sjikt men eldre en 2013. Plattning mot øst av impregnerte materialer. Trapp i hagen impregnert treverk. Malt rekkverk

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt parkett, laminat, heltregulv og belegg. Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, panelplater og takessplater. Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong. Målinger 2.etg foretatt i soverom og stue med henholdsvis 10 og 11 mm planavvik.

Målinger 1.etg foretatt i stue og spisestue med henholdsvis 11 og 14 mm planavvik. Målinger i kjeller er foretatt i soverommene mot øst. Begge med 5 mm planavvik. 3 stk element piper. Kombinert peisovn/parafinbrenner 2 stk plassmurte peiser med innsats + en utepeis. Hulltaking er foretatt i soverom øst, uten å påvise unormale forhold vedrørende fukt. Vegg består av panel, dampspærre av plast, trekonstruksjon og forhudningspapp mot mur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,5. Selv om det er foretatt hulltaking ett sted i kjeller uten registrerte skader kan det ikke utelukkes fuktskader i rom under bakkenivå andre steder da denne typen konstruksjon (lukket konstruksjon) er å betrakte som risikokonstruksjon. ses i sammenheng med fukt sikring/drenering og terrengforhold. Kryp kjeller ifb teknisk rom og bod. Malt trapp med teppe i trinn. Heltre trapp til 2.etg. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg

Flislagte gulver av betong med varmekabler. 2 sluk av plast. Flislagte vegger og takessplater i himlingen. Underliggende membran i gulvet. Ukjent membranløsning på vegg. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, wc, dusj med vegger og badekar. Mekanisk avtrekk. Fliser i dusjområdet er i 2013 lagt over opprinnelig. Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6.

Bad kjeller

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og takessplater i himlingen. Ukjent membranløsning. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc og dusjnisje. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av en slik art som hindre dette. Det er da benyttet fuktindikator på erfaringsmessige utsatte områder. Registreringen er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner registreringen i våte soner. Det bemerkes at denne type registrering er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt. Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette. Risikoen er at fukt i konstruksjonen kan oppstå uten at dette blir avslørt. Dette kan igjen føre til skader på konstruksjoner, sopp etc. På denne befaringen ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom kjeller.

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av støpejern. Flislagte vegger og takessplater i himlingen. Ukjent membranløsning. Rommet inneholder eldre innredning, 2 kummer av stål og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,1

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedkjøkken. Innredning med finerte/helter skrog og fronter. Benkeplate av stein

Beskrivelse av eiendommen

med kum av rustfritt stål. Flislagt over benk. Integrert koketopp, stekeovn, mikroovn samt plass for oppvaskmaskin og stort eller dobbelt kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Grovkjøkken

Innredning med skrog av trefiberplater og finerte fronter.

Høytrykkslaminert benkeplate

Dette er en remontert innredning uten vann, avløp eller hvitevarer.

Deler av innredning er skjult av lagrede gjenstander.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Stoppekran i teknisk bod. Noe utskiftinger og suppleringer er gjort ifb. med ombygging.

Avløpsrør av soil og plast. Noe utskiftinger og suppleringer er gjort ifb. med ombygging.

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Det er montert 2 stk varmpumper. En i 2013 og en av forrige eier. Ukjent alder.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringssskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 19 fordelingskurser.

I tillegg et fordelingspanel med 63 amp. hovedsikring og 7 fordelingskurser. EL kontroll fra stedlig EL tilsyn i 2024. Avvik er utbedret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på fjell og steinmasser.

Til fuktsikring er det benyttet Platon dremsplate eller tilsvarende.

Dremsrør av plast. Dette kun på mur mot øst.

Grunnmur av betongblokker og lettklinkerblokker med pusslag.

Forblindet med teglstein ved inngang. Dette fra byggeårene.

Avløpsrør av plast. Lagt nye rør ut til koblingspunkt for kommunal ledning i 2025. Ukjent om det ble byttet rør helt inn til grunnmur.

Vannledning av plast. Trykktank fra 2001. Eier opplyser at det ved et tilfelle har kommet litt grus i vannet. Er filterboks på inntak men ukjent om det er i bruk.

Det er oljetank i stål plassert i teknisk rom. Ut fra måler skal det være noe brensel i bunn.

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

[Gå til side](#)

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende:

Terrasser, ute og innvendige trapper, radon, EL anlegg og rømningsvei.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er ikke plantegning for 2.etg med rominndeling.

Plantegning 1. etg og kjeller stemmer med dagens bruk foruten at det er anlagt en liten bod inn mot kryprom fra hall. På fasader er en dør i kjeller mot syd flyttet. Mot øst mangler 2 vinduer, også i kjeller. Bodvindu 1.etg mot vest er ikke tegnet inn. Dette er ut fra tegninger fra 2000.

Garasje

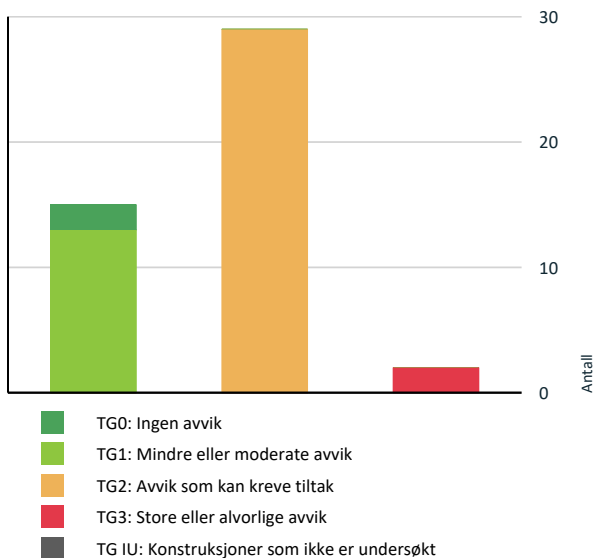
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

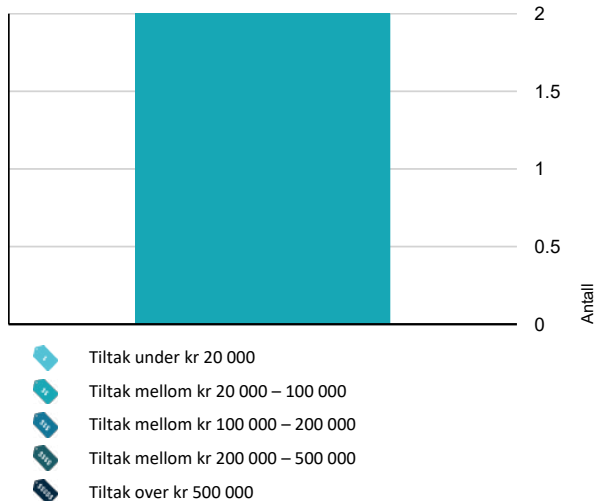
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører - Kjøkken-soverom

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Råte i dør til kjøkken og fuktskade i verandadør fra soverom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råte og skjevheter i rekkverkene samt på plattning mot øst. Skader også i enkelte verandabord. Stolper mot syd/kjeller er avsluttet under bakkenivå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist andre avvik:

Avflassing og rust forekommer. Forekommer frostsprengning i nedløp. Ved midtre pipe er det fuktmerker på loftet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist andre avvik:

Enkelte tilfeller med råte. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Veranda mot syd er avsluttet inntil kledning. På veranda ut fra soverom er kledning avsluttet nær gulvet. Begge steder er det fare for at fuktskader kan oppstå.

Det er noen mindre skjolder på gulv i karnapp kjøkken. Ukjent årsak.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lagt isolasjon over spottkasser. Fuktmerker ved en pipe. Forhøyde verdier. Registret noe skjevheter i himling spisestue.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen.

Fleire vinduer går på i karm. Et vannbrett har for lite fall. Høyt fuktnivå i enkelte hvor maling er flasket av.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe varierende vær og bruksslitasje. Forekommer kloremerker.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Varierende slitasje på gulver. Forekommer noe merker og sprekker i skjøter. På kjøkken er det et par skjolder, ukjent årsak. Tilfeller av sprekker og rift i enkelte tapeter.(kjøkken).

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrerte bruk av dampsperre av plast i vegg. Dette er ikke lenger en anbefalt løsning.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kommer noe fukt inn langs fjell.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Malt trapp pregs av bruk.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte går på i karm/terskel

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

I varierende grad.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Skade på isolasjon til rør fra varmepumpe fra 2013.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke dannelser.

Det er påvist andre avvik:

Sprekk registret i mur garasje. Da deler av mur er skjult kan det ikke utelukkes andre sprekker. Lettklinkerblokker under karnapp mot nord er ikke pusset/slemmet.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
I keramiske og elastiske fuger. I tillegg svartesopp.

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er avvik:
Sprekk i en flis. Forekommer svartesopp på elastiske fuger. Tilløp til bom der fliser er lagt på flis i dusjsonen. Terskel hindre fritt tilløp til sluk. Vann må da finne veien inn under badekar for å nå sluk nr 2.

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
Ikke synlig membran i sluk under badekar.

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.
Fuktskade på innredning. Dusjvegger pregs av bruk.

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.
Sprekk i en flis ved gjennomføring. Porøse og misfargede fuger i dusjsonen.

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Stedvis noe porøse og ufullstendige fuger i dusjsonen. Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

Etter dagens forskrifter er det ikke tilfredsstillende differanse mellom topp sluk og topp membran ved dør. Det bemerkes at dør går inn til nytt våtrom.

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.
Det er påvist andre avvik:
Mindre skader forekommer på innredning. Noe bevegelsen i toalettskål. Pakning mellom vegg og skål har forskjøvet seg noe.

! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Etter dagens forskrifter er det ikke tilfredsstillende differanse mellom topp sluk og topp membran ved dør. Det bemerkes at dør går inn til nytt våtrom(bad). Her har heller ikke vann fritt tilgang til sluk.

! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.









! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er benyttet plastfolie i vegg mot våtrom.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rømningsveiers bredde og høyde skal til sammen være 150 cm. I 2.etg på denne boligen er de totalt 146 cm.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1980 Tilbygg

2003 Tilbygg

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige renner og beslag består av aluminium og plastbelegg stål. Varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Avflassing og rust forekommer. Forekommer frostsprengning i nedløp. Ved midtre pipe er det fuktmerker på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med rust og avflassing bør overflatebehandles for å hindre videre forringelse og forlenge levetiden på renner, nedløp og beslag. Frostsprengte nedløp bør byttes ut, da de kan ha lekkasjer som kan føre til fuktbelastning på andre bygningsdeler. Pipebeslag må sjekkes om dette kan være årsak til fuktmerker på loftet.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Vegger kledd med tømmermannskledning samt liggende panel i gavler. Varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte tilfeller med råte. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Veranda mot syd er avsluttet inntil kledning. På veranda ut fra soverom er kledning avsluttet nær gulvet. Begge steder er det fare for at fuktskader kan oppstå. Det er noen mindre skjolder på gulv i karnapp kjøkken. Ukjent årsak.

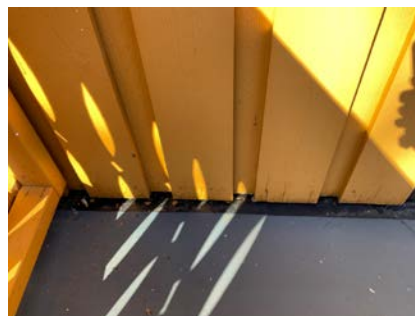
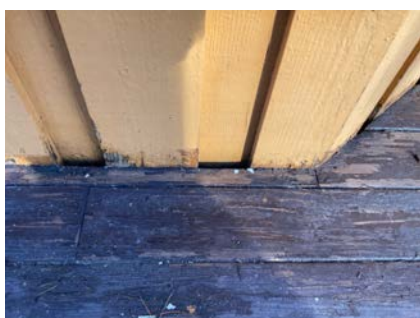
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Bytte kledningsbord med skader. Om mulig bedre utlufting dette der det er mulig. Dette for å forebygge muligheter for fukt og råteskader samt sikre sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner. Normalt skjer det ved omkledning/bytte av kledningen. Større spalter mellom beslag/vannbrett og kledning bør lages for å hindre mulighet for fuktskader. Større avstand fra verandabord og gulver. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsaken til skjolder på kjøkkengulvet, da dette kan indikere skjulte fuktproblemer.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av tre med varierende oppbygging
De er fra byggeårene. Kun deler av loft som er gulvet og tilgjengelig.
Mot øst kun deler av kne loft som har tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lagt isolasjon over spottkasser.
Fuktmerker ved en pipe. Forhøyde verdier.
Registret noe skjevheter i himling spisestue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Årsak til fukt ved pipe må undersøkes og utbedres for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på undertak.
Isolasjon bør legges over spottkasser for å hindre varmetap og redusere risiko for kondens og fuktskader.
Årsak til skjevheter i himling i spisestue bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere konstruksjonsmessige utfordringer som bør utbedres for å sikre byggets stabilitet.



Tilstandsrapport



Noe varierende vær og bruksslitasje. Forekommer kloremerker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overflatene bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og for å opprettholde lengst mulig levetid på dørene.

Justeringer bør utføres for å redusere unødig slitasje og sikre enklere betjening.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader som kan medføre behov for utskifting av dører eller økte vedlikeholdskostnader.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1980-2003. Et eldre med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen.

Flere vinduer går på i karm. Et vannbrett har for lite fall. Høyt fuktnivå i enkelte hvor maling er flasset av.

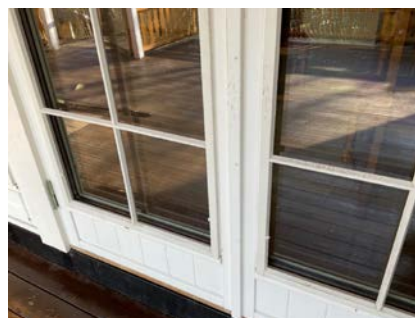
Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold av utvendige overflater bør utføres for å hindre negativ utvikling og ytterligere forringelse, slik at levetiden på vinduene opprettholdes og risiko for skader på treverket reduseres.

Flere må justeres for å hindre unødig slitasje og lettere betjening.

Vannbrett må justeres slik at vann renner av brettet, ikke inn mot vindu.



! TG 2 Dører

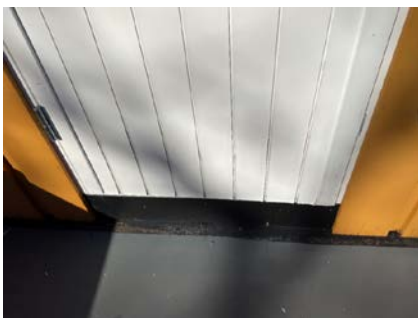
Beskrivelse

Teakfinerte ytterdør. Panelt boddør. Verandadører av treverk med 2 lags glass. Et par dører av stål. Teakfinert/beiset leddport med automatisk åpner. Varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tilstandsrapport



! TG 3 Dører - Kjøkken-soverom

Beskrivelse

Veranda/terrassedører med 2 lags glass. De er fra 1980 og 2003.

Årstall: 1980 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

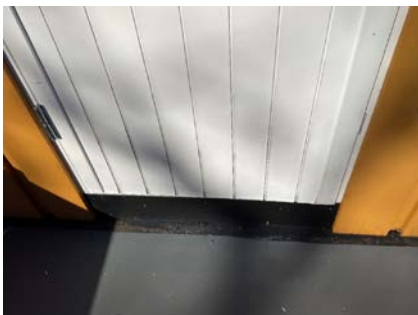
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Råte i dør til kjøkken og fuktskade i verandadør fra soverom.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaer på begge sider oppført på støpte fundamenter, ansatt mot fjell og stikkbjelker. Trebjelkelag belagt med terrassebord. Der det er tett sjikt av sarnafil e.l. er det undergulv av trefiberplater. Malt rekkverk av treverk.

Ukjent alder på tett sjikt men eldre en 2013.

Platting mot øst av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råte og skjevheter i rekkverkene samt på platting mot øst. Skader også i enkelte verandabord. Stolper mot syd/kjeller er avsluttet under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet treverk og skadde verandabord bør skiftes ut, og rekkverkene bør rettes opp for å sikre stabilitet og sikkerhet.

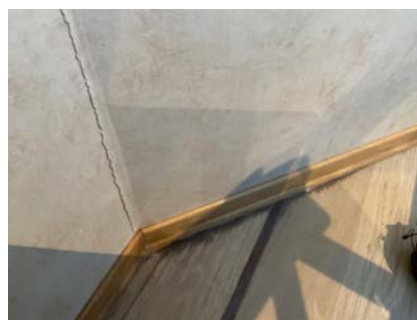
Stolper som er avsluttet under bakkenivå må frigjøres for å hindre mulige råteskader og redusere risiko for svekket bæreevne.

Vedlikehold av overflater bør gjennomføres for å forlenge levetiden på konstruksjonen og redusere risiko for ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

På gulver er det lagt parkett, laminat, heltregulv og belegg. Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, panelplater og takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Variierende slitasje på gulver. Forekommer noe merker og sprekker i skjøter. På kjøkken er det et par skjolder, ukjent årsak. Tilfeller av sprekker og rift i enkelte tapeter.(kjøkken).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer slik de er. Oppgraderinger etter egne behov. Årsak til skjolder på kjøkken bør utredes. Se også p.t veggkonstruksjon.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong. Målinger 2.etg foretatt i soverom og stue med henholdsvis 10 og 11 mm planavvik. Målinger 1.etg foretatt i stue og spisestue med henholdsvis 11 og 14 mm planavvik. Målinger i kjeller er foretatt i soverommene mot øst. Begge med 5 mm planavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

3 stk element piper. Kombinert peisovn/parafinbrenner
2 stk plassmurte peiser med innsats + en utepeis.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom øst, uten å påvise unormale forhold vedrørende fukt. Vegg består av panel, dampspærre av plast, trekonstruksjon og forhudningspapp mot mur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,5. Selv om det er foretatt hulltaking ett sted i kjeller uten registrerte skader kan det ikke utelukkes fuktskader i rom under bakkenivå andre steder da denne typen konstruksjon (lukket konstruksjon) er å betrakte som risikokonstruksjon. ses i sammenheng med fuktsikring/drenering og terrengforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrerte bruk av dampsperre av plast i vegg. Dette er ikke lenger en anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dampsperre av plast bør fjernes ved eventuelle ombygginger, da denne kan hindre fukt i å fordampe fra konstruksjonen og dermed øke risikoen for skjulte fuktskader over tid.

Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsikt for å oppdage eventuelle tegn til fuktproblemer tidlig.



TG 2 Krypkkjeller

Beskrivelse

Krypkkjeller ifb teknisk rom og bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kommer noe fukt inn langs fjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukt langs fjell bør begrenses så langt det lar seg gjøre.

Fukt inntrengning kan føre til økt risiko for sopp og skader på trekonstruksjoner, samt dårligere innelima. Sørg for til enhver tid god utlufting.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp med tepper i trinn. Heltre trapp til 2.etg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Malt trapp pregs av bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør behandles eller oppgraderes for å opprettholde et estetisk inntrykk og redusere muligheten for ytterligere slitasje.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte går på i karm/terskel

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justering bør utføres for å hindre unødig slitasje og for å sikre lettere bruk av dørene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulver av betong med varmekabler. 2 sluk av plast. Flislagte vegger og takessplater i himlingen. Underliggende membran i gulvet. Ukjent membranløsning på vegg. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, wc, dusj med vegger og badekar. Mekanisk avtrekk. Fliser i dusjområdet er i 2013 lagt over opprinnelig.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

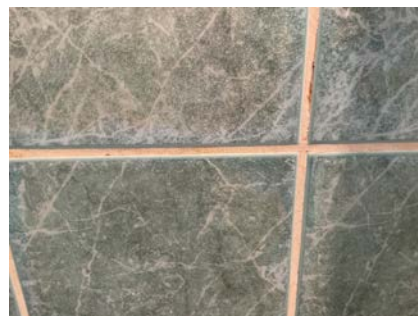
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

I keramiske og elastiske fuger. I tillegg svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Elastiske fuger bør byttes ut, og det bør vurderes å utbedre keramiske fuger med riss eller sprekker. Svertesopp bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen bør kartlegges og utbedres for å hindre videre vekst. Konsekvens av manglende utbedring kan være at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og ytterligere soppvekst.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Sprekk i en flis. Forekommer svertesopp på elastiske fuger. Tilløp til bom der fliser er lagt på flis i dusjsonen. Terskel hindre fritt tilløp til sluk. Vann må da finne veien inn under badekar for å nå sluk nr 2.

Konsekvens/tiltak

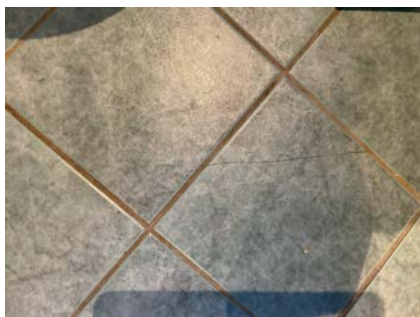
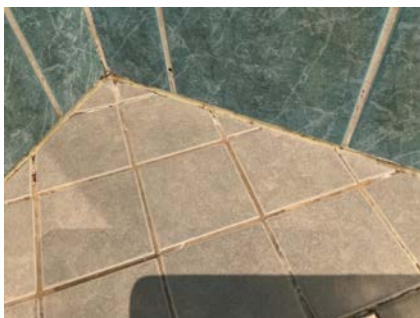
- Tiltak:
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å bytte ut elastiske fuger for å hindre videre vekst av svertesopp. Det bør å lages en spalte i terskelen til dusjen for å sikre fritt tilløp til sluk og redusere risiko for at vann kan kommet ut i uønsket område.

Flisen med sprekk bør vurderes byttet ut, da den ligger i et område med normal ferdsel. Sprekk kan forverres over tid.

Bom under fliser kan føre til at fliser løsner. Ved negativ utvikling bør bytte vurderes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Ikke synlig membran i sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Om mulig bør det konstateres om det er benyttet membran på vegg, da ukjent status medfører usikkerhet. Manglende eller ufullstendig membran øker risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk under badekar kan være et bi-sluk som er lagt over membran. Om mulig undersøke dette på samme måte som veggmembran.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2000

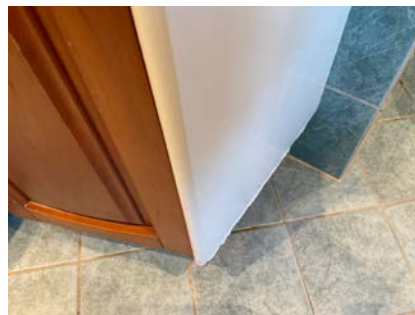
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Fuktskade på innredning. Dusjvegger pregs av bruk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skader på innredning bør utbedres for å hindre videre forringelse. Alternativt er å bytte innredning. Dusjvegger fungerer slik de er.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6.

Årstall: 2000



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og takessplater i himlingen. Ukjent membranløsning. Rommet inneholder innredning med servant, vegghegt wc og dusjnisje.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i en flis ved gjennomføring. Porøse og misfargede fuger i dusjsjonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Porøse eller misfargede fuger i dusjsjonen bør utbedres/byttes for å hindre vanninntrengning mot underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av slike skader kan være at fukt trenger inn bak fliser og fuger, noe som kan føre til skjulte fuktskader og skade på bygningsdeler.



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Stedvis noe porøse og ufullstendige fuger i dusjsjonen.

Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

Etter dagens forskrifter er det ikke tilfredsstillende differanse mellom topp sluk og topp membran ved dør. Det bemerkes at dør går inn til nytt våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Porøse eller misfargede fuger i dusjsjonen bør utbedres/byttes for å hindre vanninntrengning mot underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av slike skader kan være at fukt trenger inn bak fliser og fuger, noe som kan føre til skjulte fuktskader og skade på bygningsdeler.

Det bør etableres tilfredsstillende tilgang til sluk fra hele rommet. Om mulig etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Dette for å sikre at vann ledes til andre rom.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.



KJELLER > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Om mulig bør det konstateres om det er benyttet membran på gulv og vegg, da ukjent status medfører usikkerhet. Manglende eller ufullstendig membran øker risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



KJELLER > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre skader forekommer på innredning. Noe bevegelsen i toalettskål. Pakning mellom vegg og skål har forskjøvet seg noe.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Pakning mellom vegg og toalettskål bør utbedres, og skruer til WC bør etterstrammes for å sikre stabilitet.

Innredningen fungerer, men skader bør vurderes utbedret for å hindre ytterligere forringelse.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2005

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av en slik art som hindre dette. Det er da benyttet fuktindikator på erfaringsmessige utsatte områder. Registreringen er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner registreringen i våte soner. Det bemerkes at denne type registrering er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt. Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette. Risikoen er at fukt i konstruksjonen kan oppstå uten at dette blir avslørt. Dette kan igjen føre til skader på konstruksjoner, sopp etc. På denne befaringen ble det ikke registrert unormale verdier.

Årstall: 2005



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av støpejern. Flislagte vegger og takessplater i himlingen. Ukjent membranløsning. Rommet inneholder eldre innredning, 2 kummer av stål og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2005

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2005

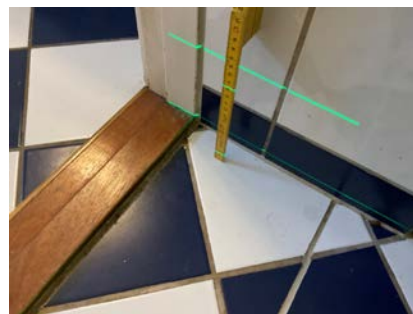
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Etter dagens forskrifter er det ikke tilfredsstillende differanse mellom topp sluk og topp membran ved dør. Det bemerkes at dør går inn til nytt våtrom(bad). Her har heller ikke vann fritt tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Differansen mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel bør om mulig økes for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og andre rom.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Om mulig bør det konstateres om det er benyttet membran på gulv og vegg, da ukjent status medfører usikkerhet. Manglende eller ufullstendig membran øker risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2005

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk ventilasjon til våtrommet. Manglende/dårlig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,1

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

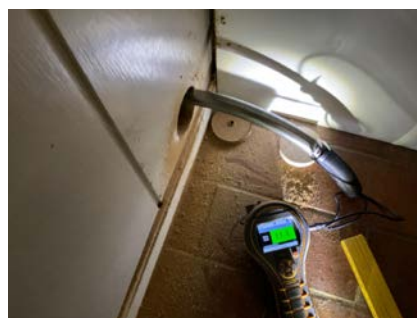
- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet plastfolie i vegg mot våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne plastfolien ved fremtidige ombygginger eller oppussing, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Plastfolie kan hindre uttørring ved eventuell fuktinntrengning, noe som over tid kan føre til skjulte skader i veggen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med finerte/helter skrog og fronter. Benkeplate av stein med kum av rustfritt stål. Flislagt over benk. Integreert koketopp, stekeovn, mikroovn samt plass for oppvaskmaskin og stort eller dobbelt kjøleskap.

Årstall: 2000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > GROVKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med skrog av trefiberplater og finerte fronter. Høytrykkslaminert benkeplate
Dette er en remontert innredning uten vann, avløp eller hvitevarer. Deler av innredning er skjult av lagrede gjenstander.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Stoppekran i teknisk bod. Noe utskiftninger og suppleringer er gjort ifb. med ombygging.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

I varierende grad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldste vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er registrert irr på rørene.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer eller vannskader som følge av svekket rørkvalitet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av soil og plast. Noe utskiftninger og suppleringer er gjort ifb. med ombygging.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldste avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert 2 stk varmepumper. En i 2013 og en av forrige eier. Ukjent alder.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
 - Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Skade på isolasjon til rør fra varmpumpe fra 2013.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Isolasjonen på rørene bør utbedres for å hindre varmetap og følgeskader på anlegget. Skade på isolasjon kan føre til økte driftskostnader og forkortet levetid på varmpumpen. Service bør utføres på begge.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

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 bygningsakknyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 skjult og åpent ledningsnett. Sikringskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 19 fordelingskurser. I tillegg et fordelingspanel med 63 amp. hovedsikring og 7 fordelingskurser. EL kontroll fra stedlig EL tilsyn i 2024. Avvik er utbedret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1970

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Kun fra dagens eiers tid. De er fra 2017/19/20/21/22 og 2026.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Løs lampe i teknisk rom. Løse ledninger og åpne koblingsbokser på loftet. Et par sikringer i sikringskap med ukjent funksjon/kurs. EL kontroll fra lokalet el tilsyn er kun en stikkprøvekontroll. Avvik fra kontrollen er utbedret. Ut fra alder på eldste del av anlegget, avvik og manglende dokumentasjon bør en fullstendig kontroll av anlegget foretas av kvalifisert elektrofaglig person, da etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3).

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er oppført på fjell og steinmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Til fuktsikring er det benyttet Platon dremsplate eller tilsvarende. Dremsrør av plast. Dette kun på mur mot øst.

Årstall: 2003



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betongblokker og lettklinkerblokker med pusslag. Forblendet med teglstein ved inngang. Dette fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk registret i mur garasje. Da deler av mur er skjult kan det ikke utelukkes andre sprekker. Lettklinkerblokker under karnapp mot nord er ikke pusset/slemmet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og skader bør utbedres for at murer skal være stabile og for å hindre fuktinntrenging.

Overflater bør pusset eller slemmes for å hindre fukt inntrenging. Dette er en anbefaling fra leverandør.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren der dette er mulig. Dette for å minimere risikoen for fuktbelastning og vannansamlinger mot murene.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Lagt nye rør ut til koblingspunkt for kommunal ledning i 2025. Ukjent om det ble byttet rør helt inn til grunnmur. Vannledning av plast. Trykktank fra 2001. Eier opplyser at det ved et tilfelle har kommet litt grus i vannet. Er filterboks på inntak men ukjent om det er i bruk.

Vurdering av avvik:

- 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.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av vannledninger samt vurdere tilstand og funksjon på filterboks og trykktank. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert vannkvalitet, lekkasjer eller driftsstans, samt økt risiko for plutselige kostnader ved svikt i eldre ledninger.



TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i stål plassert i teknisk rom. Ut fra måler skal det være noe brensel i bunn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da opplegg og brenner ikke lenger er i bruk, bør tanken tømmes og eventuelt fjernes for å unngå risiko for lekkasje og forurensning fra gjenværende brensel.



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 bygningsakknydige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Terrasser, innvendige trapper, radon, EL anlegg og rømningsvei.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rømningsveiers bredde og høyde skal til sammen være 150 cm. I 2.etg på denne boligen er de totalt 146 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brann teknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

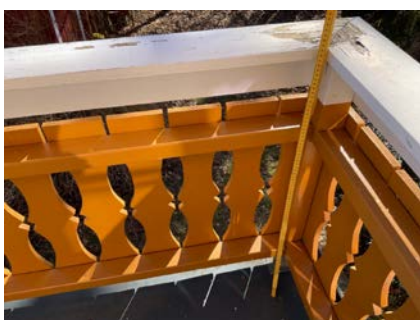
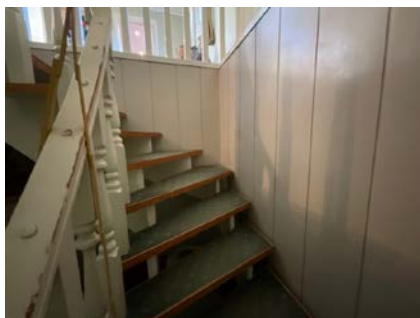
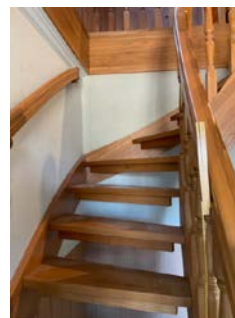
Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rekkverkshøyder og åpninger slik at de tilfredsstillers dagens forskriftskrav, samt montere manglende rekkverk og håndløper der dette mangler. Dette er viktig for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko. Rømningsveier må utbedres slik at de oppfyller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

De deler av det elektriske anlegget som ikke er kontrollert, bør kontrolleres for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og redusere risikoen for brann eller elektrisk støt. Kontroll bør foretas av kvalifisert elektrofaglig person, da etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2 -3) .



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

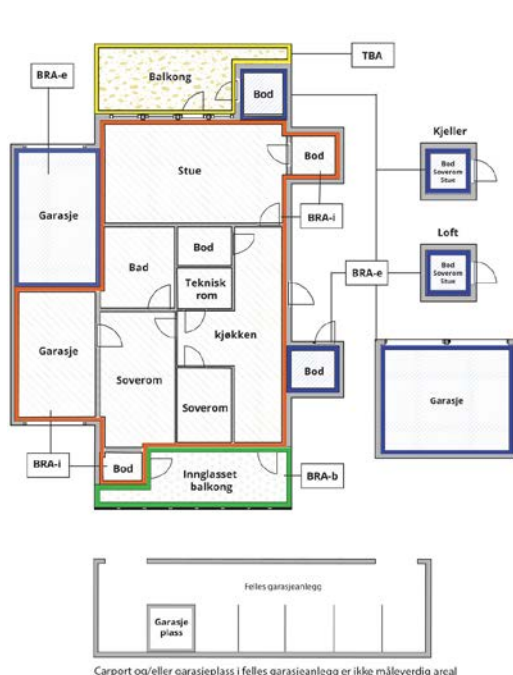
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	58			58		8	66
1.Etasje	193	5		198	90		198
Kjeller	94			94	7	8	102
SUM	345	5			97	16	366
SUM BRA	350						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Hall, stue, soverom/kontor, bod		
1.Etasje	Bad, kjøkken, grovkjøkken, soverom, spisestue, stuer 2 stk, kontor, trapperom, gang, walk-in closet	Bod	
Kjeller	Bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, hall m/trapp, vindfang, gang, bod, garasje		

Kommentar

Bod for brenselstank har lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke plantegning for 2.etg med rominndeling. Plantegning 1. etg og kjeller stemmer med dagens bruk foruten at det er anlagt en liten bod inn mot kryprom fra hall. På fasader er en dør i kjeller mot syd flyttet. Mot øst mangler 2 vinduer, også i kjeller. Bodvindu 1.etg mot vest er ikke tegnet inn. Dette er ut fra tegninger fra 2000.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Ny varmtvannsbereder. Arbeider EL anlegg

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Uthus

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Lagringsloft	
1.Etasje		Husdyrrom/lager, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Anders Auen	Takstingeniør
	Hallgeir Schanche	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	63	11		0	4308.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Pauliveien 230

Hjemmelshaver

Schanche Hallgeir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse bestående av bolig og landbrukseiendommer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen borehull på eiendommen.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig, uthus og garasje. I denne rapporten er det kun enebolig som er teknisk vurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2006

Kommentar**Standard**

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Garasje oppført på løsmasser av pukk/grus. Gulver av betong med oppkant av lettklinkerblokker. Vegger av bindingsverk kledd med stående og liggende panel. Saltakkonstruksjon tekket med dobbelkrummet betongstein. Malte vindskier. Renner og nedløp av lakkert stål. Dør av lakkert stål/alu. Leddportar av lakkert stål/alu med automatisk åpner. vinduer med 2 lags glass. Innlagt strøm.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Standard

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus oppført på gulver av betong. Yttervegger i 1.etg består av lettklinkerblokker med pusslag. I 2.etg er det bindingsverk kledd med stående kledning. Saltakkonstruksjon teknet med lakkert stål/alu plater.

Utv. trapp av treverk. Porter og dører av treverk. Innlagt strøm

I tillegg er det åpne overbygde lagringsrom på sidene.

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

Tilbygg / modernisering

1986 Tilbygg Om og påbygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026	Kun gjennomgang av relevante opplysninger for denne enheten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hallgeir Schanche

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Pauliveien 230

3185 Skoppum

3901-63/11/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det er en sprekk på flis i bad oppe. (2. etg)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Veidekke Entreprenør, Nilsen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye fliser i dusjnise bad oppe. (2.etg) i 2014 Byttet spotter i tak og ny vifte (omtalt senere)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Mus på loft, som ikke er utbedret.
Og på kjøkken i (2.etg), som er forsøkt utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret med musesikring og skum under vask på kjøkken der rørene kommer opp.(
2. etg)

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Jan Haslestad Graving & Transport

Beskrivelse av arbeidet: Etter pålegg fra kommunen om å knytte seg på offentlig avløp. Lagt avløp til kommunal kum. Har også i grøften lagt vannledning for fremtidig påkoblign til offentlig nett.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Ved perioder med høyt forbruk av vann. Høytider med mye folk har vi tilpasset slik at brønn ikke tømmes. Det er tatt vannprøver nå i år. analysert av SGS



17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Nilsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vifte på begge bad.(1. etg og 2. etg)

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Det finnes oljetank i kjeller samme rom som vanntrykk tank (fra egen brønn).

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Ja**

Gjennom dialog med Horten Kommune er oljetank registrert, og sak avsluttet. (pt. er det ikke krav om fjernning).

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Har vært elk kontroll der pålegg er utbedre. Dokument i Boligmappa.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Nilsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ihht Eltilsynsrapport Elarbeider i flere runder.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Nilsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Har benyttet kun dette firm til ulike arbeider. Eksempelvis nye spotter, feste stikkontakter. Dokumentasjon lagt i Boligmappa. Arbeid i flere omganger

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tidligere eier utvidet bolig i 2003.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest på tilbygg datert 20.3.2003. (informasjon fra salgsprospekt tidligere eier)

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Se punkt 26.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Se punkt 26, Foreligger ikke plantegning for loftsetasjen (3. etg)

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Det har forekommet mus i garasjen.
Det er vedlikeholdsbehov på tilleggsbygninger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Elperssinne i peisestue virker ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

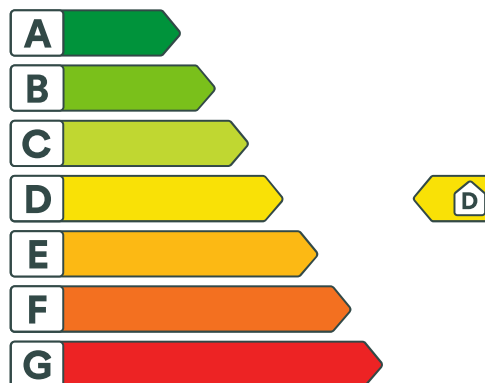
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Pauliveien 230, 3185 SKOPPUM	
Dato for energimerking 08.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278768
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 161672440
Gårdsnummer 63	Bruksnummer 11
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1970	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 345,0 m²	Oppvarmet bruksareal 339,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
188,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
182,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år
61 941 kWh



Pauliveien 230, 3185 SKOPPUM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Pauliveien 230, 3185 SKOPPUM



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Pauliveien 230 - Nabolaget Skoppum - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Paulidalen Linje 021	4 min 🚶 0.4 km
🚗 Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	3 min 🚗 2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	26 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 34 min 🚗

Skoler

Lysheim skole (1-7 kl.) 200 elever, 11 klasser	3 min 🚶 2.5 km
Fagerheim skole (1-7 kl.) 97 elever, 9 klasser	6 min 🚶 4.5 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	7 min 🚶 4.9 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	13 min 🚶 8.7 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	14 min 🚶 9.9 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	16 min 🚶 13.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

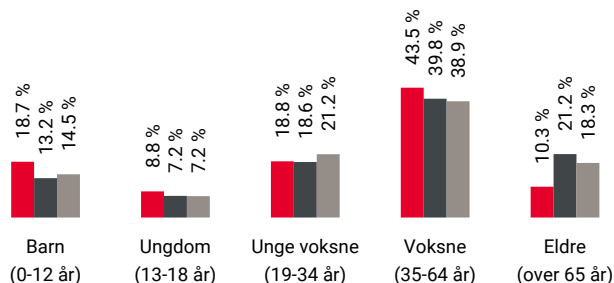
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skoppum	2 111	847
Horten kommune	27 502	13 501
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåbærlyngen barnehage (1-5 år) 97 barn	20 min 🚶 1.8 km
Espira Nykirke barnehage (0-5 år) 67 barn	5 min 🚶 4.4 km
Solerød barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 🚶 5.3 km

Dagligvare

Kiwi Skoppum Post i butikk, PostNord	21 min 🚶 1.9 km
Spar Nykirke Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 5.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



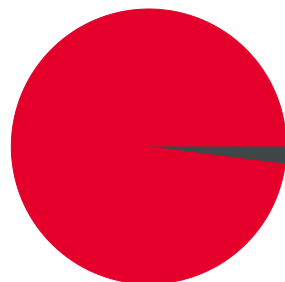
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

Skoppum idrettsanlegg	22 min
Ballspill, fotball	1.9 km
Lysheim Skole	4 min
Aktivitetshall, ballspill	2.5 km
MOVA Horten	10 min
EVO Horten	11 min

Boligmasse

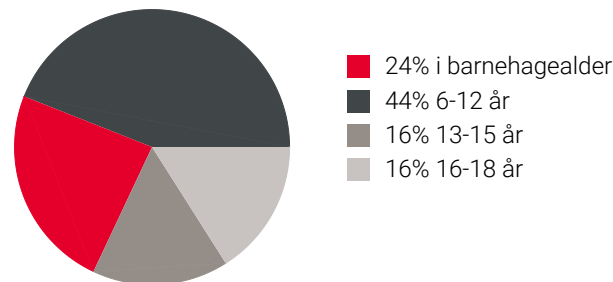


■ 98% enebolig
■ 2% annet

Varer/Tjenester

Linden Park	11 min
Boots Apotek Horten Handelspark	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

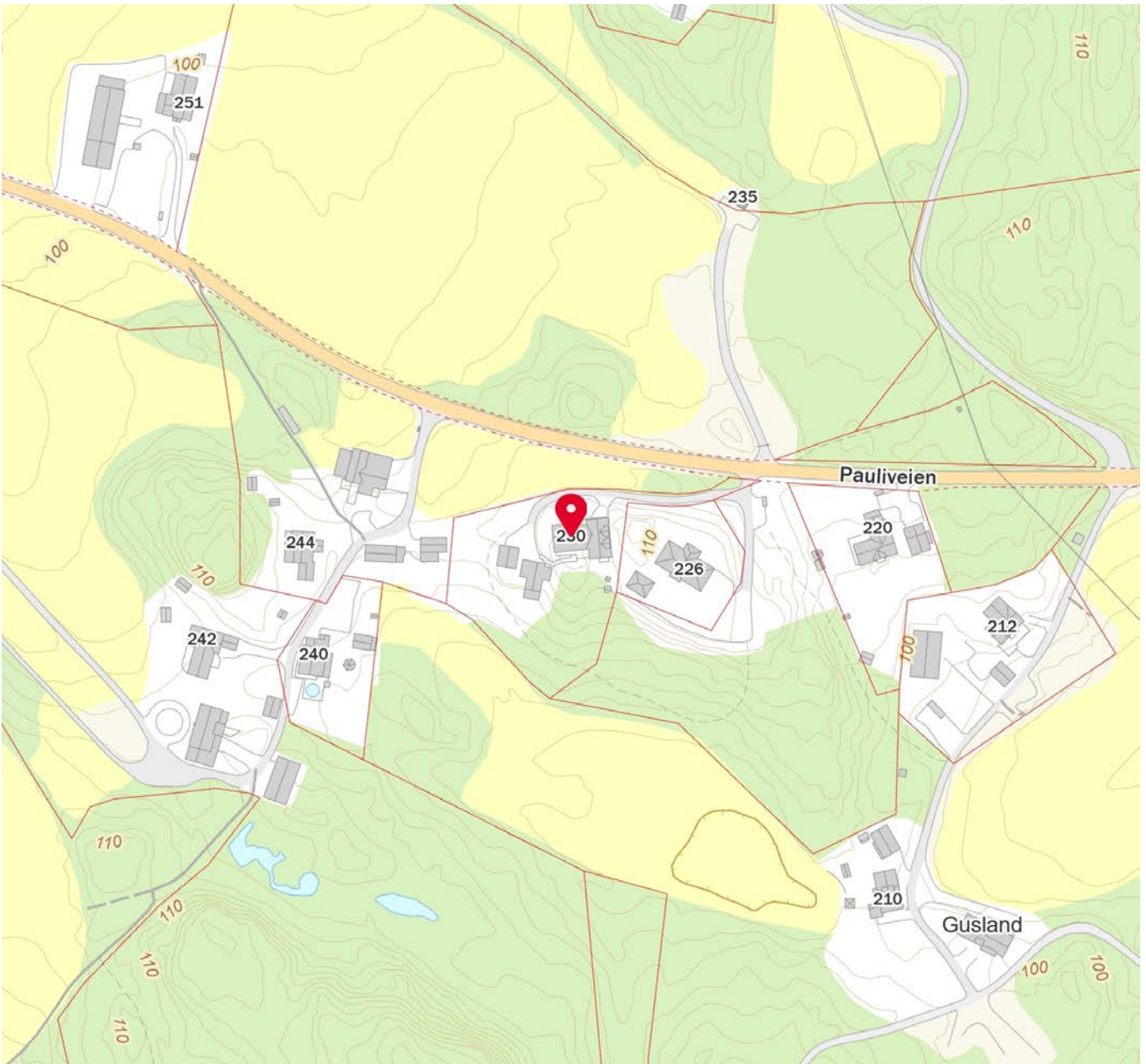


0% 45%

■ Skoppum
■ Horten kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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

Dato: 25.01.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	63	Bruksnr.	11	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Pauliveien 230						
	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet			
Vann		X					
Avløp		X					
Septiktank			X				
	Forbruk			Avlest			
Vannmåler							
	Offentlig	Privat					
Vei		X					
	Ja			Nei			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?	X						
I tilfelle, hvilken?	Tilknytningsplikt for avløp (for mer informasjon vennligst ta kontakt med Sindre Giske)						

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
X	

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI
ukjent	

Status på tanken

I bruk	X
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.12.2025
Restanse:	Kr 0 + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	866,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	737,-

Tilleggsopplysninger:

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



Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	63	11	0	0	Grunneiendom	SMIEHAUGEN	Ja	4308,7	4178,4	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
07.05.1969	Nei	Nei	Nei			Nord: 6584753.03 Øst: 578608.61 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	03.07.2025	09.07.2025	27/25		63/3	0
					63/7	0
					63/1	0
					61/3	0
					61/4	0
					63/11	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			61/16	0
					63/11	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			63/11	0
Oppmålingsforretning	17.08.2018	22.08.2018	15/18	Avgiver	63/1	-1869.8
				Mottaker	63/14	1869.8
					63/11	0
Oppmålingsforretning	17.08.2018	22.08.2018	15/18		63/11	0
					63/1	0
					63/12	-2470
Sammenslåing	07.02.2008			Avgiver	63/11	2470
				Mottaker	63/11	566.4
Sammenslåing	07.02.2008			Mottaker	63/11	566.4
Skylddeling	07.05.1969			Avgiver	63/13	-566.4
				Avgiver	63/1	-1142

Mottaker 63/11 1142

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
21809497	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	43	43
161672432	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0
161672440	Enebolig	Bolig	Ferdigattest	114.7	0	114.7
161672440-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	120	0	120

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Pauliveien	230			Nord: 6584757 Øst: 578606 System: EPSG:25832		Grunnkrets 304-Gusland Kirkesokn 1-Borre Postnummerområde 3185-SKOPPUM Stemmekrets 2-Borre SKOLEKRETS 2-Lysheim

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: Matrikkelbrev

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
4308,7	Nord: 6584753,03015941 Øst: 578608,60999495 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Opgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal

kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

BYGNINGER: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

KOMMENTARFELT:

--



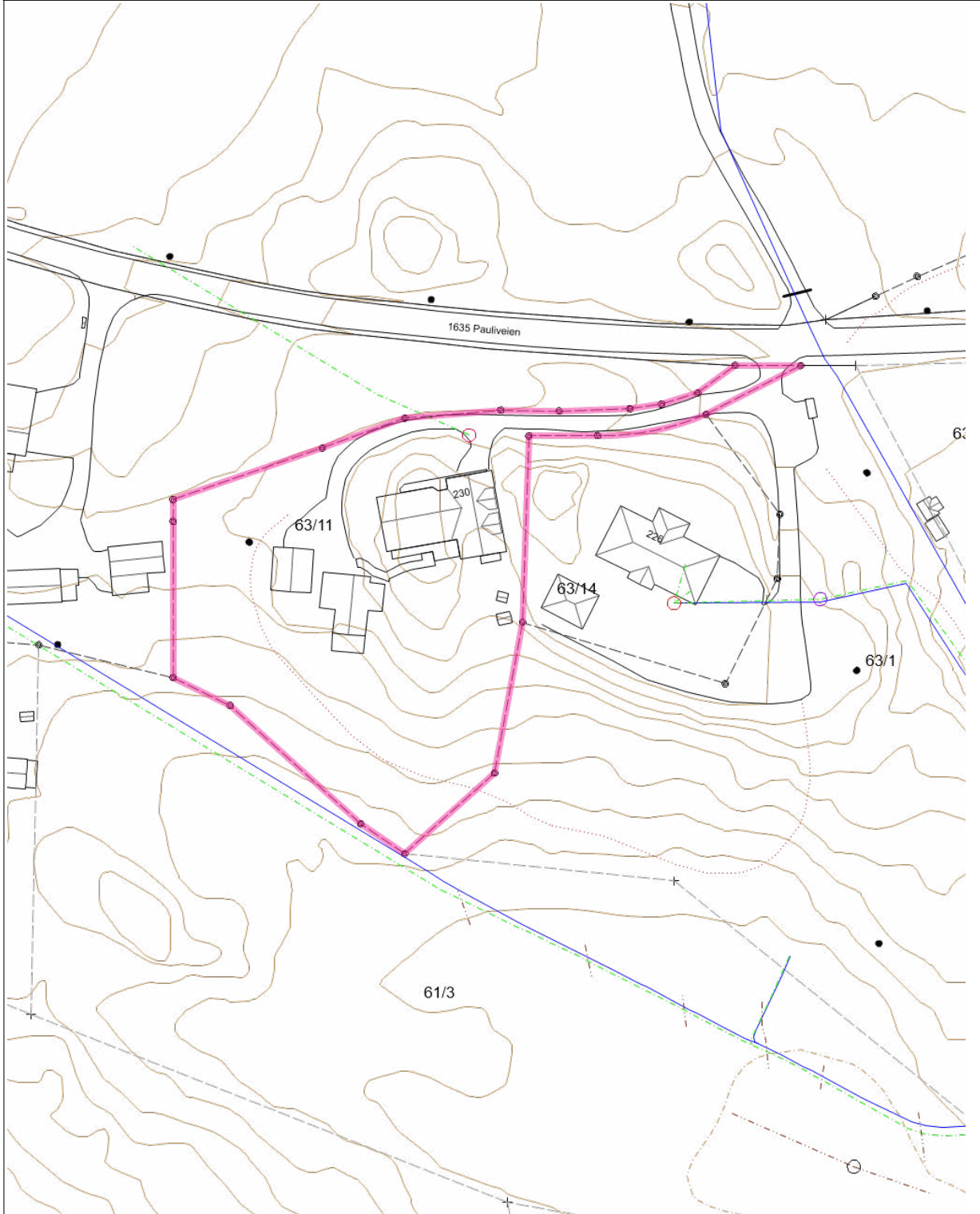
Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 63	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Pauliveien 230 3185 SKOPPUM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kran	 Slamavskiller	 Tank
 Kum - annen eier	 Drensledning	 Spillvannsledning
 Vannledning uten Vestfold vann	 Sirkeleiendom	 Nøyaktig eiendomsgrense
 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Bygningslinje
 Låvebru	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Sti	 Forsenkingskurve
 Høydekurve		



Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	63	11	0	0	Pauliveien 230, 3185 SKOPPUM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boigbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Skoppum (18.2.2021)	
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1185m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	255.37m ²
	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	3101.94m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPAN

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

23.01.2026 15:45:25

Side 1 av 2

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Horten kommune

Kommuneplan

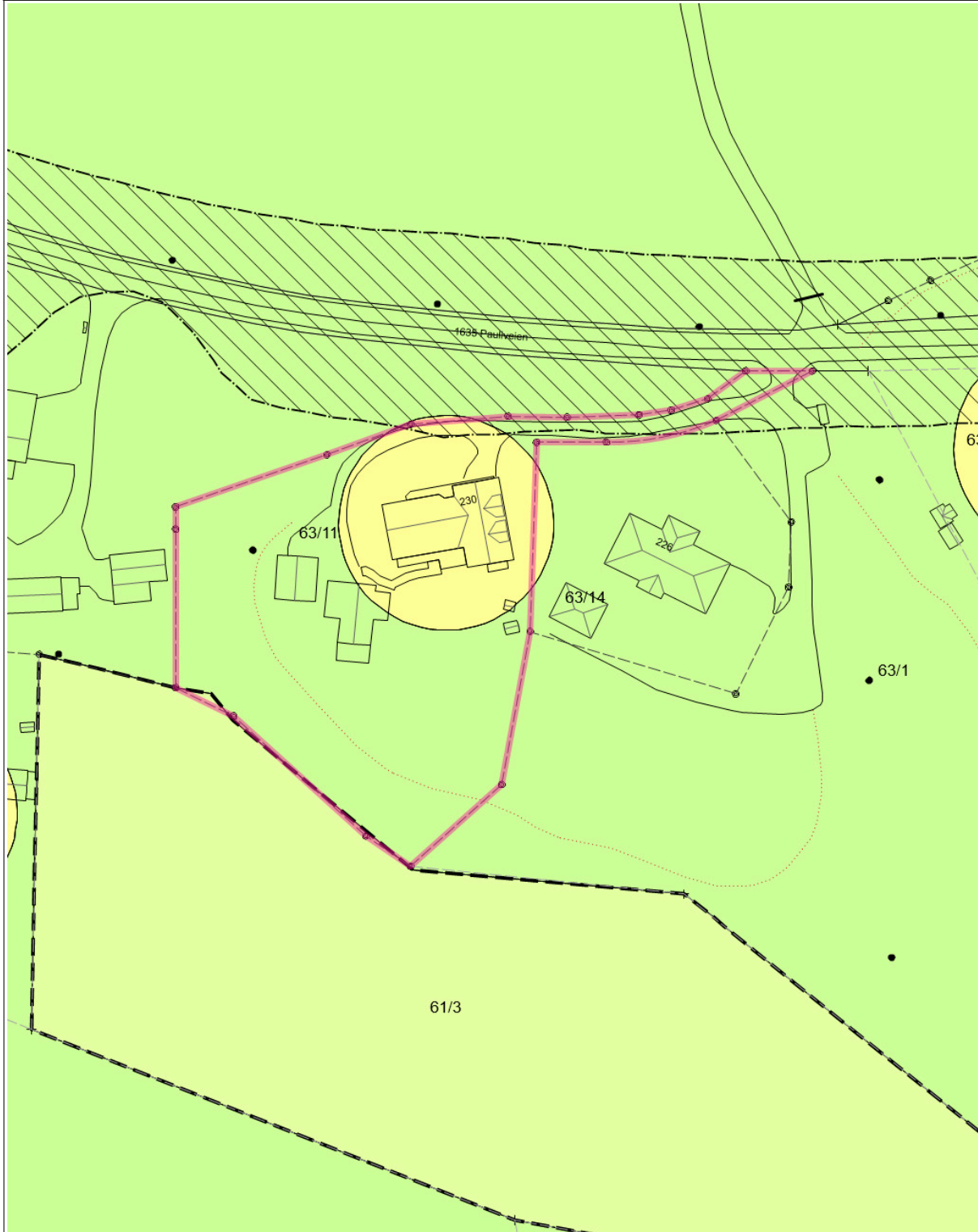
Eiendom: Gnr: 63 Bnr: 11 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Pauliveien 230
3185 SKOPPUM































Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Sirkeleiendom		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningslinje		Låvebru
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	Sti		Plangrense		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for støysoner		Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde igangsatt
	KpOmråde gjeldende		Forskningskurve		Høydekurve

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Kjell Oswald,
Gusland, Skoppum.

Journalnr.
99/69
Dato, avsluttende synsforr.
5/8-70.

Arbeidssted	"Smiehaugen" g.nr. 63 br.nr.11.
Arbeidets art	nybygg, enebolig m/inngang i underetg. br.gr.fl.115, 1 ²
Bygningens art	boligbygg.
Byggherre	Kjell Oswald, Skoppum.
Byggemelder	Bøhle Bruk A/S. Ramnes.
Ansvarshavende	Gunnar Gusland, Ramnes.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Rørlegger: Vestfold Maskin & Monteringskompani A/S. Horten.

Borre komm.ing.kontor _____ den 11. august 1970

Oddvar Danielsen
Bygningakontroller.



HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

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

Vår dato
20.03.03

Deres dato
12.03.03

Vår referanse
L42 /2000001394-5
GBNR/63/11
Deres referanse

1 av 1

Raaen Entreprenør A/S
Postboks 720

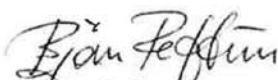
3196 HORTEN

PAULIVEIEN 230, 63/11 - TILBYGG. FERDIGATTEST.

Det vises til Deres anmodning om ferdigattest, datert 04.03.03 og kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Tiltaket finnes utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
I medhold av pbl § 99 gis ferdigattest.

Med vennlig hilsen


Bjørn Reftun
byggesaksbehandler

Postadresse
Horten kommune
Geodata reguleringsplan og byggesak
Postboks 10
3191 HORTEN

Besøksadresse
Apotekergata 12
E-Postadresse
postmottak@horten.kommune.no

Telefon
33 08 50 00
Telefaks
33 08 50 01

Bankkonto
1594.30.31220
Organisasjonsnummer
964 951 284

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen.)
 DWARTEGNERNE SYKER FOR BØRRE BYGNINGSRÅD
 OM GODKJENNELSE AV TILLEGG BESTÅENDE AV
 STACEL, BRENDEL OG VÅGELEROM SOM BEBOELSEROM
 SOM VIST PÅ VEDLÅGTE TEIUNINGER.

Påtegninger (brannstyret, helseråd, arbeidstilsyn m.v.)

for gebyrmerker, notiser o.l.	for stempel o.l.
	
BYGGEMELDING	
Til bygningsrådet i <u>BØRRE</u> .	
Mottatt:	

I henhold til bygningsloven anmeldes at det på Sniefjængen (eiendommens navn)

gnr. 63 br.nr. 11 tomt nr. _____
 gate/vei _____ stedsnavn GULSKAND
 skal utføres fig. arbeider:
 boligbygg forettningsbygg fabrikk verksted lager skole hytte
 annet _____

Byggearbeidets art:
 nybygg ombygging utvidelse hovedreparasjon annet
 Bygningen brukes i dag til:
 Bygningen skal senere brukes til:
 Anslått verdi av byggearbeidet:

BRUTTO GOLVFLATE (G) 1147 M² T GARASJE VÅGELEROM
 (inkl. uthus, garasje, o.l., ekkl. kjeller og loft)
 BOLIGFLATE M² 08 10m (vannverk)
 DERAV NYBYGG M² 1147
 TOMTENS STØRRELSE (A) M² 1142

UTNYTTETLESGRAD $\frac{G}{A}$ = _____

- Dette byggemeldingsskjema fylles ut i 2 eksemplarer og sendes bygningsvesenet sammen med behandlingssøknad og følgende bilag:
- 2 sett signerte tegninger i målestokk 1:50 eller 1:100 (planer, fasader, snitt og eventuelle detaljer).
 - Målstatt situasjonskart (sfr. bygningsvesenets krav til disse).
 - For bygg over 60 m²: Uttyll skjema til forsyningsnemnden bilagt tegninger og situasjonskart.
 - Eventuelle tinglyste naboerklæringer. (Når det søkes om dispensasjon fra gjeldende avstandsbestemmelser).
 - Eventuell tillatelse fra veisjefen om privat avkjørsel fra riks- eller fylkesvei.
 - Eventuelle statiske beregninger for spesielle konstruksjoner i tre/betong/stål.
 - Eventuelle søknader om dispensasjoner fra lov, forskrifter, vedtekter o.l.
 - Erklæring om at nabo(er) er varslert.
 - Eventuelle erklæringer om tilknytning til privat kloakk og/eller vannverk.
 - Eventuelle erklæringer fra naboer som blir berørt, f.eks. p.g.a. kloakkutslipp.

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettleiing på baksiden):

PLAN 01.17 FASADER SAMT SITUASJONSPLAN

Regulering Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plassert i henhold til reguleringsplanen? *JA*

Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan?

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse?

Er tomten oppmålt? *JA*

Kloakk Er kloakkutløpet godkjent av bygningsrådet og helsevesenet?

Stikkledning føres til:

off kloakk priv. kloakk til bekkt/elv til synkekum til sjø.

Vann Er vannforsyningen godkjent av bygningsrådet og helsevesenet?

off. vannverk privat vannverk brønn.

Tillatelse til tilkobling foreligger fra vannverk.

Adkomst Er adkomsten ferdig opparbeidet og godkjent?

off vei privat vei

Desom De har avkjørsel fra riks- eller fylkesvei, har veisjefen godkjent avkjørselen?

Vedlegg i tilfelle kopi av tillatelsen.

Naboforhold På hvilken måte er naboen varslet? *SKRIFTLIG*

Følgende naboer er varslet

TRØGVE GUNSLAND
750E GOLF

Minsteavstand Til eiendomsgrænse *4* m Til veimid *9* m

Til annen bygning *8* m

Takvinkel *22 1/2* grader.

Golfflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduernes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Bygges grunn fjell grus/sand leire annet

Er grunnundersøkelser foretatt? *JA*

Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelser.

Fundamentering Stålebredde *40* cm Grunnmurtykkelse under planet terreng *cm*

Drenering 2 rader 3" rør 1 rad 4" rør annet

Byggematerialer lett bindingsverk tegl betong lettbetong tømmer
annet

Bjelkelag trebjelkelag betongdekke lettbetongelementer, annet

Isolasjon i vegg *10* cm mineralull cm lettbetong, annet

Isolasjon i himling *15* cm mineralull, annet

Isolasjon i gulv *10* cm mineralull, annet

Kledning Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:

Hva slags kledning? *B.15 Tøyslags*

Fasadekledning liggende panel stående panel puss spokket tegl

metallplater sement-asbestplater annet

Taktekning taksten 2 lag papp sement-asbestplater metallplater

naturskifer annet

Innvendige trapper

Bredde Opptrinn Inntrin cm

Bredde Opptrinn Inntrin cm

Piper Antall løp *1* Løpenes dimensjoner *9"*

liddsteder Antall: ovner kamner pærer sentralfyr

Brønser elektrisitet petroleum olje ved, kull, koks

Ventilasjon Friskluftsventil i bad, wc, kjøkken, vaskerom,

stue, soverom, entre, kjøkken/loft, andre

Avtrekksventil over tak fra bad, wc, kjøkken,

vaskerom, andre

Sanitæranlegg Antall: Bad *1*, Klosetter *2*, Sluk *2*, Tappkraner

Septiktankens nyttbare volum *4* m³

Utnyttelse av rommene Pløf plantegningene hva rommene skal brukes til.

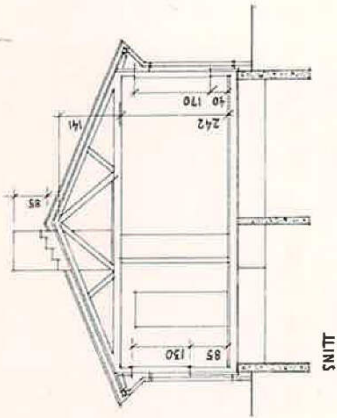
Skal rom i kjeller og på loft nå eller senere brukes til oppholdsrom?

Underskrifter med sted, dato og adresse

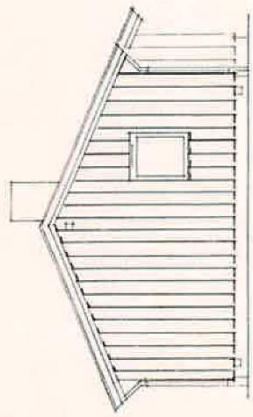
Trøve Gunslund
byggjefere
Trøve
adresse

ansvarshavende

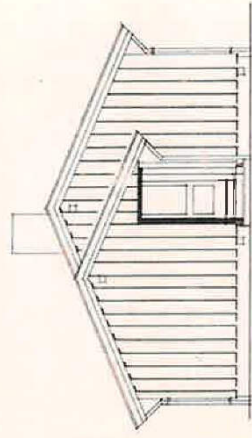
ansvarshavende



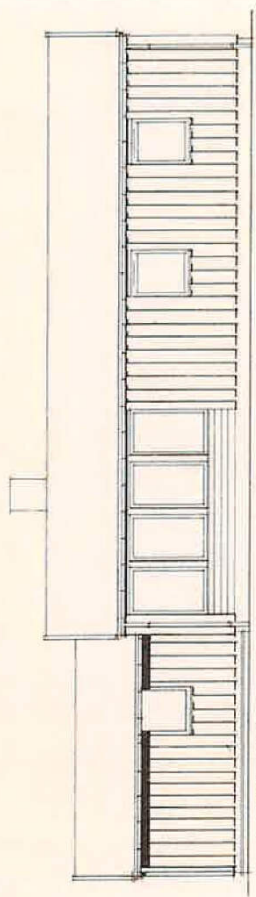
SNITT



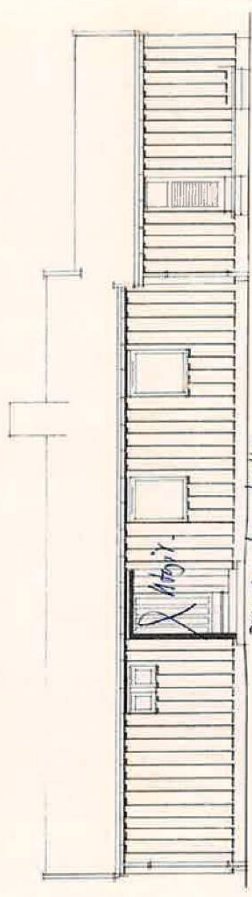
FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT NORDVEST



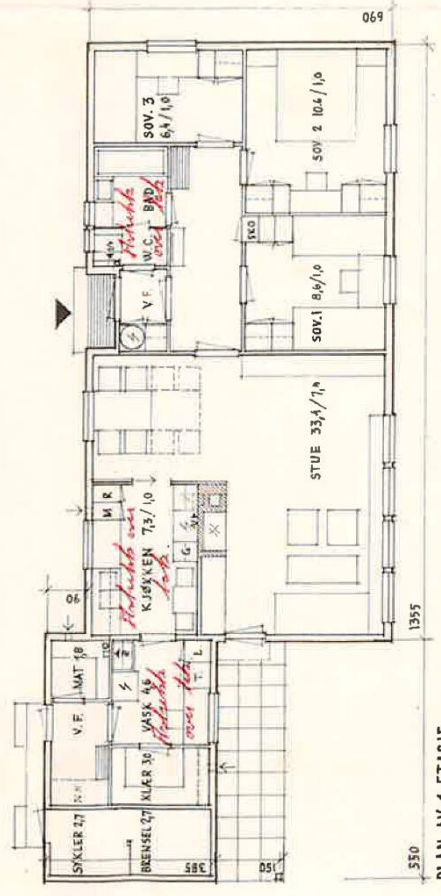
FASADE MOT SYDVEST



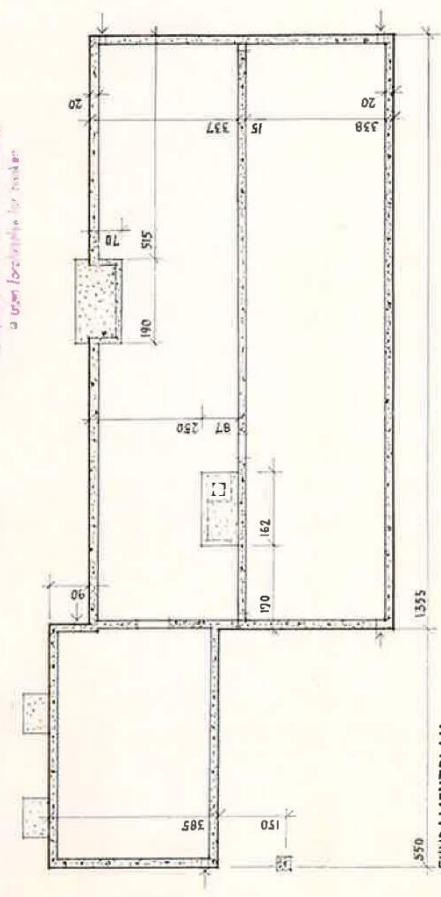
FASADE MOT NORDØST

*Samling av bygginger
se byggingen*

*Skilletegning for byggingen
i utenfor byggingen for huset*



PLAN AV 1. ETASJE



FUNDAMENTPLAN

Behandlet i Bore bygningsråds møte

TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT,
FASADER, MÅL 1:100

12+

DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 24.3.66

BYGGERE Kjell Osmundsgjellings vei 200, Sandnessjøen
STED Sandnessjøen

UNDERTEGNEDE TAKSTEMNEN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAMN
DATO NAMN

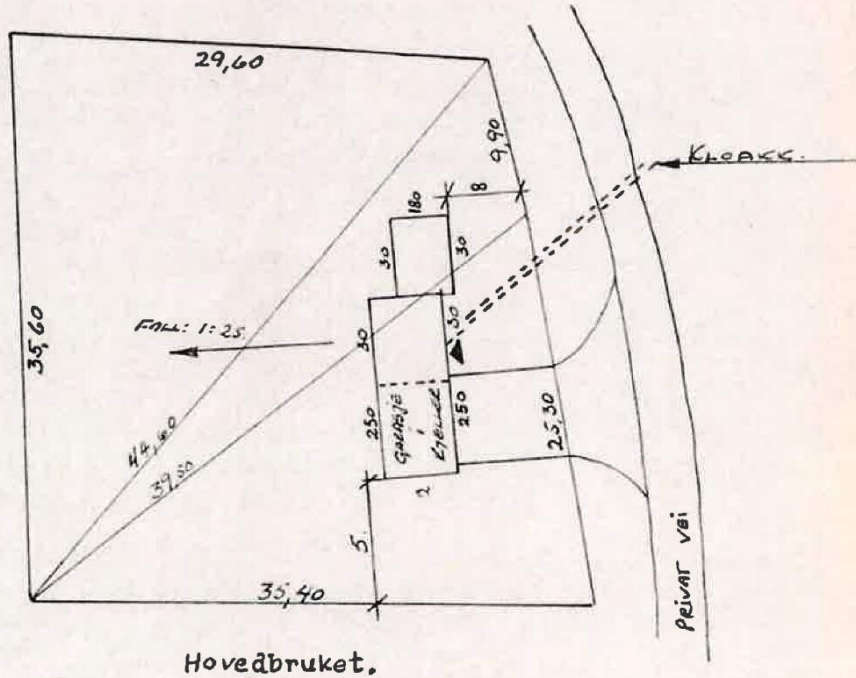
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

12+

SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt
 g.nr. .. 65 .. byggekommune BARRÉ ..
 mål ... 1142 m² b.nr. .. 11 ..
 navn KJELL OSWOLD ..
 postadresse .. BARKÅKER .. (ADAL) ..

Hovedbruket.

Hoved-
bruket.



Hovedbruket.



AREAL: 1142 M².

M: 1:400.

Behandlet i Borre bygningsråds
møte den 3/10-74.

Sak 273/74

Byggemelding:

Kjell Oswald
3185 SKOPPUM

Uthus.

Byggeplass:

Gnr. 63, bnr. 11
Skoppum

SAKSBEHANDLERS KOMMENTAR:

Jmf.tidl. sak 202/74.

Saken har vært forelagt Helserådet til uttalelse og rådet bemerker at byggetillatelse kan gis på bygningsrådets betingelser i vedtak 203/74.

INNSTILLING:

Byggemelding for uthus godkjennes på betingelser anført i vedtak i sak 202/74.

VEDTAK: SOM INNSTILLING

Retl. utskrift:
BORRE KOMMUNE
Bygningsvesenet 4/10-74

B. Wiehelsun

Telegrafverket og Elektrisitetsverket
må kontaktes om eventuelle forhindringer
for gravearbeidet settes igang.

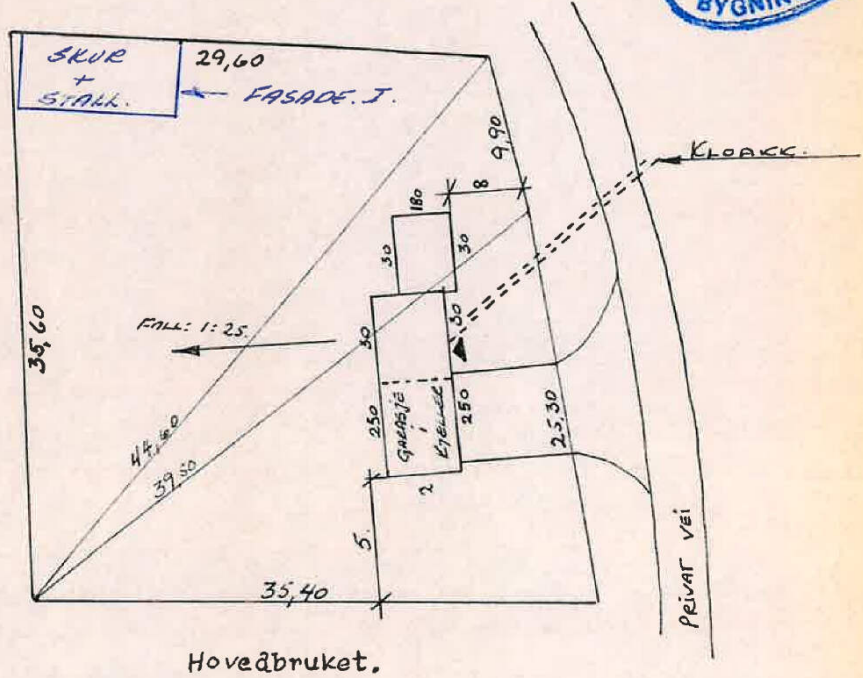
Byggets plassering må godkjennes
av bygningkontrollen.

SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt
 g.nr. .. 63 .. byggekommune BORRE ..
 mål 1142 m² b.nr. .. 11 ..
 navn KJETT OSWALD ..
 postadresse ~~BARKAKER (ADAK)~~ SKOPPUM ..



Hovedbruket.

Hovedbruket.

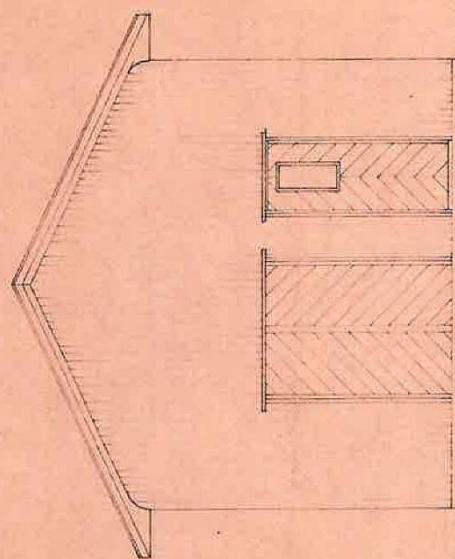


Hovedbruket.

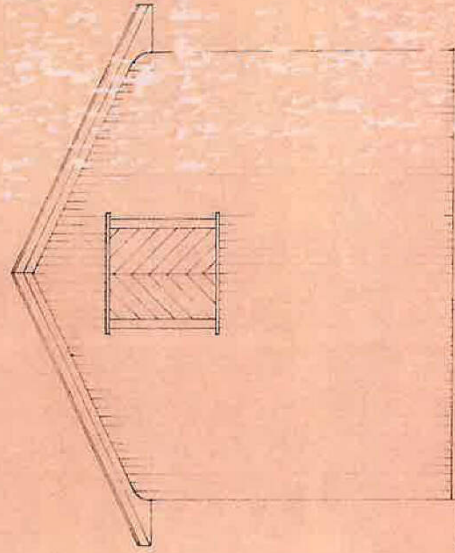


AREAL: 1142 m²

M: 1:400



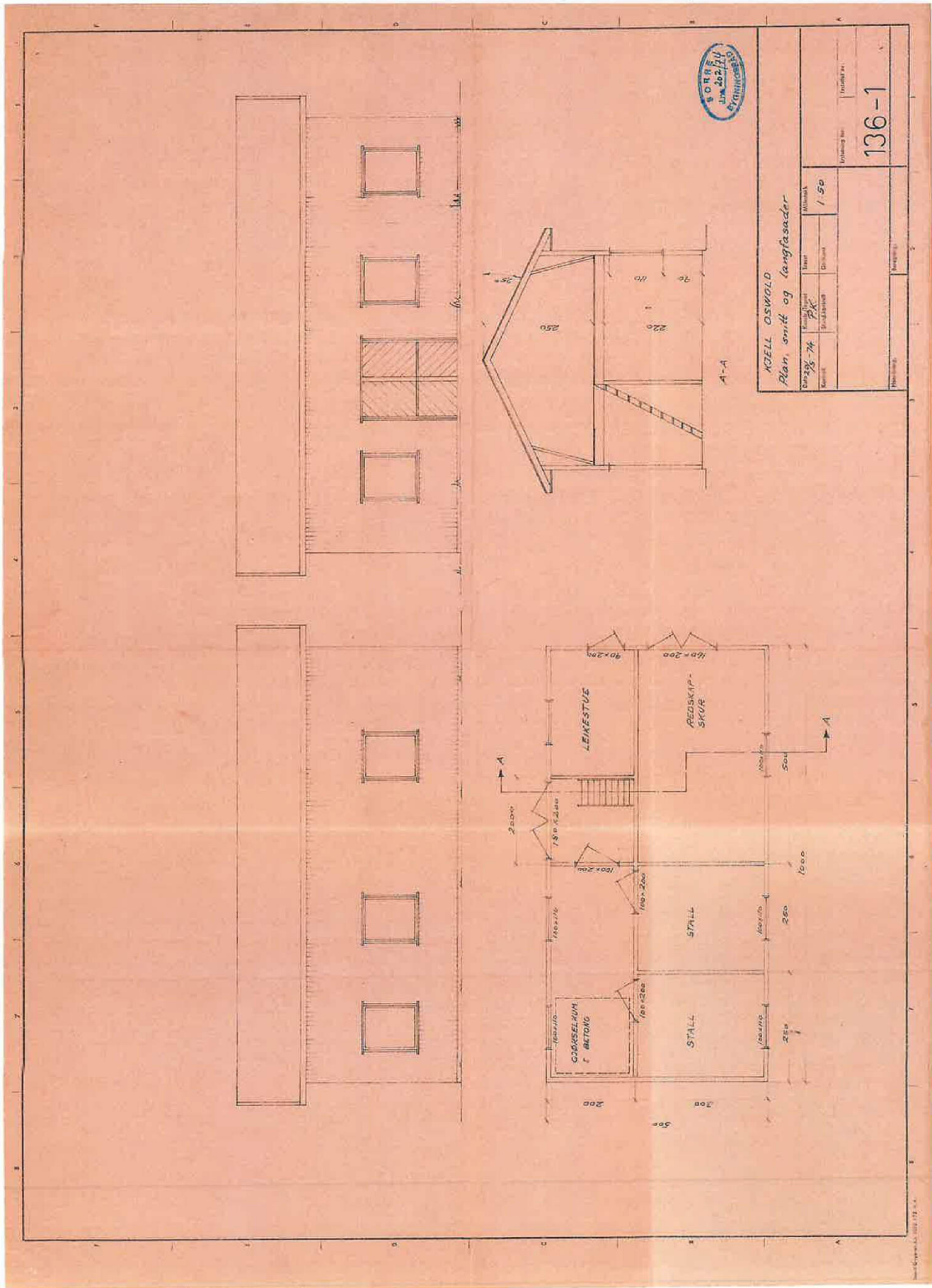
FASADE I.



FASADE II.



KJELL OSWOLD		Arkitekt		PK 29574	
Garffasader		1:50		Tegn. 1/14	
				136-2	

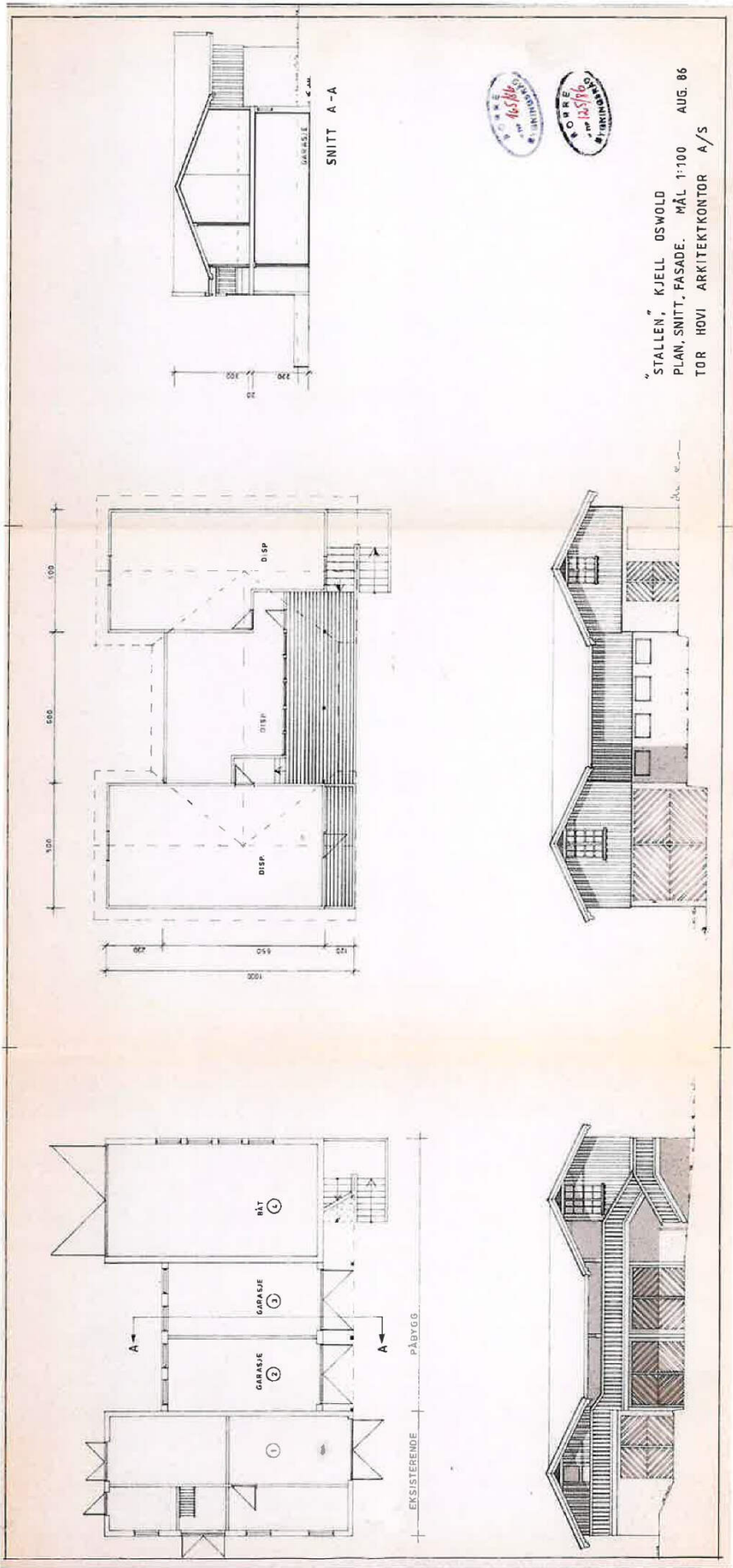


MOELL OSWOLD
Plan, smitt og langfasader

Opplyst	PK	Arbeidstid	1.50
Skisse		Drøining	

Drøining sin
136-1

Scale 1:50



STALLEN, KJELL OSWOLD
 PLAN, SNITT, FASADE. MÅL 1:100 AUG. 86
 TOR HOVI ARKITEKTONTOR A/S

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takkelling: (oppgi helningsvinkel) <i>Sjåme som her</i> Tekning: <input checked="" type="checkbox"/> Takstein <input type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Akbestemmenplater <input type="checkbox"/> Naturskiler <input type="checkbox"/> Metallplater <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Materiale: <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Ulførelse: <input type="checkbox"/> Lufet tak <input type="checkbox"/> Brannseksjonert <input type="checkbox"/> Massivtak <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer seksjonhus (oppgi fabrikk og type)	Skriv ikke her
F.kap. 54.3	Forskriftenes funksjonskrav er opplyst under henvisning til: <input type="checkbox"/> Ulførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Støttinge byggestemmelser 1, veiledningens hefte <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
Bl. § 136 F.kap. 47	Ventilasjon <input checked="" type="checkbox"/> Naturlig avtrekk <input type="checkbox"/> Friskluft- og avtrekkventiler er vist på tegningene <input type="checkbox"/> Mekanisk ventilasjon <input type="checkbox"/> Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for <input type="checkbox"/> oljefyringsanlegg <input type="checkbox"/> oljefyrt ildsted <input type="checkbox"/> tank for flytende brønseil Røykpipe utføres av <input type="checkbox"/> tegl <input type="checkbox"/> fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) <input type="checkbox"/> Annet utførelse (beskriv) <input type="checkbox"/> Ildsløder og feiledorer er vist på tegningene <input type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming, type	
F.kap. 55	Brannvern Bygningen er <input type="checkbox"/> brannrygg <input type="checkbox"/> brannherdig <input type="checkbox"/> trebygning <input type="checkbox"/> Annet (beskriv)	
F.kap. 55.41	For større bygg bestemmes: Tegningene viser: <input type="checkbox"/> brannvegger <input type="checkbox"/> brannceller <input type="checkbox"/> bygningsdeler branntekniske klasse <input type="checkbox"/> deres branntekniske klasse og slagbetning <input type="checkbox"/> Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller	
F.kap. 55.522	Trapp er: <input type="checkbox"/> åpen <input type="checkbox"/> lukket <input type="checkbox"/> brannrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32.32, F.kap. 33.4 og F.kap. 38.46	
F.kap. 46.2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for <input type="checkbox"/> personheis <input type="checkbox"/> vareheis <input type="checkbox"/> forsteningamur <input type="checkbox"/> innbegning mot veg	
Tilleggsopplysninger:		

<p>SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter Bygningeloven (Bl.) av 18.6.1965. Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.</p> <p>Til bygningrådet i <i>Borre kommune</i></p>		<p>Mottatt i 6. APR. 1980 Borre råd kort 63/11</p> <p>Godkjent av bygningsjefen i Borre den 05.05.1980 <i>på delegasjon</i></p>
Byggeplass (adresse)	Matr.nr. G.nr. B.nr. Parsell nr.	
Eier Fester av tomt	Adresse	Telefon
<p>Krys av Tildene. Gi nødvendige tilleggsplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.</p>		
Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art <input type="checkbox"/> Nybygg <input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg <input type="checkbox"/> Påbygg <input type="checkbox"/> Underbygging <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) <i>Fasadeendring</i>	Skriv ikke her
Bl. § 70.86	Byggets art <input type="checkbox"/> Boligbygg <input type="checkbox"/> Skole <input type="checkbox"/> Forsamlingslokale <input type="checkbox"/> Kontor/industrilokale <input type="checkbox"/> Driftsbygg for jordbruk <input type="checkbox"/> Bilverksted <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Hytte <input type="checkbox"/> Annet (beskriv)	
F.kap. 14 Bl. § 94.3	Vedlegg til søknaden <input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsat skema) <input type="checkbox"/> Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn) <input type="checkbox"/> Etasjeler <input checked="" type="checkbox"/> Snitt <input checked="" type="checkbox"/> Fasader <input type="checkbox"/> Statistiske beregninger <input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):	
F.kap. 51 og 52		
Bl. § 7	Dispensasjonssøknad Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i <input type="checkbox"/> bygningelov <input type="checkbox"/> forskrift <input type="checkbox"/> vedtekt <input type="checkbox"/> reguleringsplan	
<p>Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningelov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggearbeidet vil bli foretatt av en av bygningrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).</p>		
	Borre	19
	Bygherrens underskrift	
	Ansvarshavers underskrift	

Kommunalforsamlingen

Kommunalt skrift

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

2

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 F.kap. 26	Reguleringsplan og bestemmelser Området er <input type="checkbox"/> regulert <input type="checkbox"/> ikke regulert Tomten er <input type="checkbox"/> oppmålt <input type="checkbox"/> ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassing (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 og 81 F.kap. 26	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense m Til midte av vei m Til annen bygning på samme tomt m <input type="checkbox"/> Minsteavstandene er målt på situasjonsplanen Går det høyest kraftlinje over tomta <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg 114 m² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 389 m² Sum bebygget grunnareal 155.9 m² Antall etasjer Antall leiligheter Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse m²	
Bl. § 66	Alkomst Tomta har alkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel <input type="checkbox"/> Riksveg /fylkesveg. Vegstjefens avkjøringsattest er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt. <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Privat veg. Er vegret sikret ved tinglyst erklæring. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra <input type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat fellesvannverk <input type="checkbox"/> egen/felles brønn <input type="checkbox"/> falkvannlegg Annen (beskriv) Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes <input type="checkbox"/> offentlig kloakk <input type="checkbox"/> privat kloakkanlegg Det skal installeres <input type="checkbox"/> vannklosett <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning. Ordnningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført <input type="checkbox"/> romareal <input type="checkbox"/> lysflate <input type="checkbox"/> romshøyde <input type="checkbox"/> romvolum <input type="checkbox"/> bodareal <input type="checkbox"/> Tilfuktrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
F.kap. 56	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av <input type="checkbox"/> fjell <input type="checkbox"/> grus <input type="checkbox"/> sand <input type="checkbox"/> leire <input type="checkbox"/> annet (beskriv) Drenering baseres på <input type="checkbox"/> selvdrenering <input type="checkbox"/> kultigrøft <input type="checkbox"/> rør Drensvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpsystem <input type="checkbox"/> terreng <input type="checkbox"/> terreng Takkvann, overvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpsystem <input type="checkbox"/> terreng	
F.kap. 42; 1-3	Fundamentering <input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Bankett/såle <input type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Annet (beskriv)	

3

Skriv ikke her

F.kap. 42-4 F.kap. 31-24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, golv på terreng <input type="checkbox"/> Betong på grunnen <input type="checkbox"/> Lenbetongelementer med luftrom under <input type="checkbox"/> Trebjelkelag med luftrom under <input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utdrøelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Støtflige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr. _____
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger <input type="checkbox"/> Betong <input checked="" type="checkbox"/> Betongblokk <input type="checkbox"/> Blokk av lettaggebetong <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utdrøelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Støtflige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr. _____
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lenbetong (oppgj type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Veggutførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgj fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utdrøelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Støtflige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr. _____
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lenbetong (oppgj type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Utførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgj fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utdrøelse er angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Støtflige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr. _____
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lenbetong (oppgj type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Utførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgj fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utdrøelse er angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Støtflige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr. _____

BORRE KOMMUNE

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

3195 BORRE

SENTRALBORD 81951

Ragnhild og Kjell Osvold

3185 SKOPPUM

Saksbehandler: COO

Arbeidssted	Skoppum	Gnr.	63	Bnr.	11
Arbeidets art	Tilbygg/fasadeforandring	Byggherre	Kjell Osvold		
Bygningens art	Bolig	Anmelder	Odd Røed		

Saken er behandlet av bygningsjefen i henhold til delegasjon etter bygningslovens § 14, pkt. 2.

Bygningsjefens avgjørelse:

Byggemeldingen kan godkjennes på betingelse av at:

1. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter nøye følges.
2. Samtlige naboer varsles og de ikke har merknader til saken.

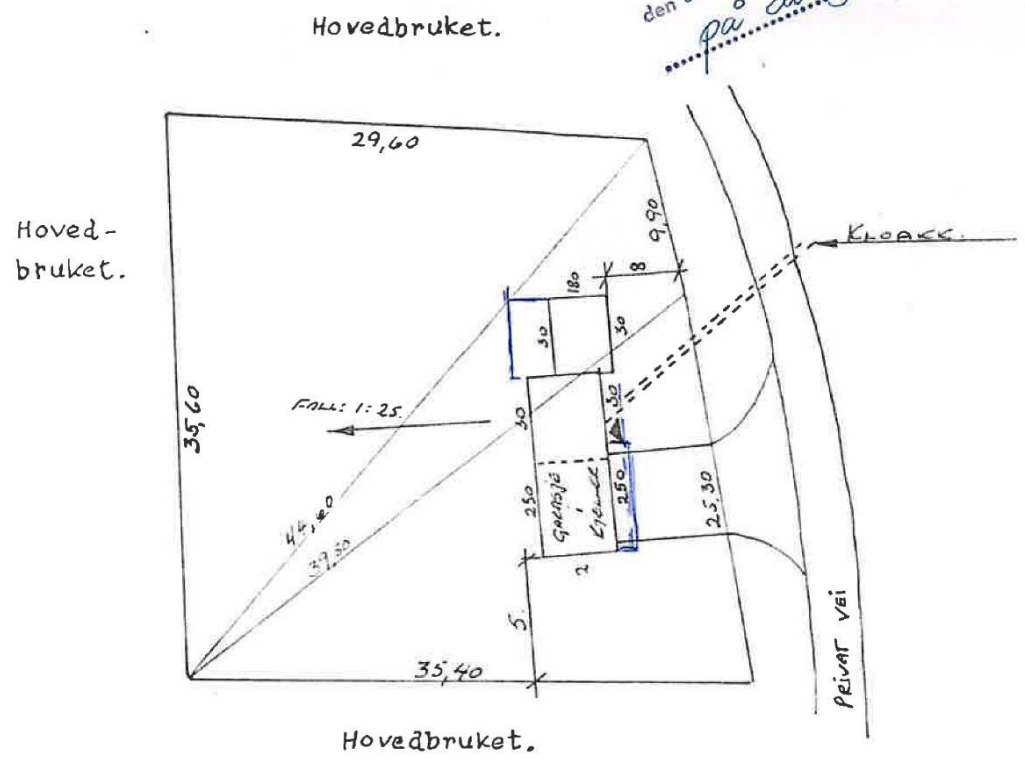
Odd Røed meddeles ansvarsrett for hele byggearbeidet.

Bygningsjefen i Borre, den 05.05.1980


E.E. Lødre

SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt
 g.nr. .. 63 .. byggekommune .. Bæver ..
 mål ... 1142 m² ... b.nr. ... 11 ...
 navn Kjell Oswald
 postadresse .. Barkåker .. (ADAL) ..

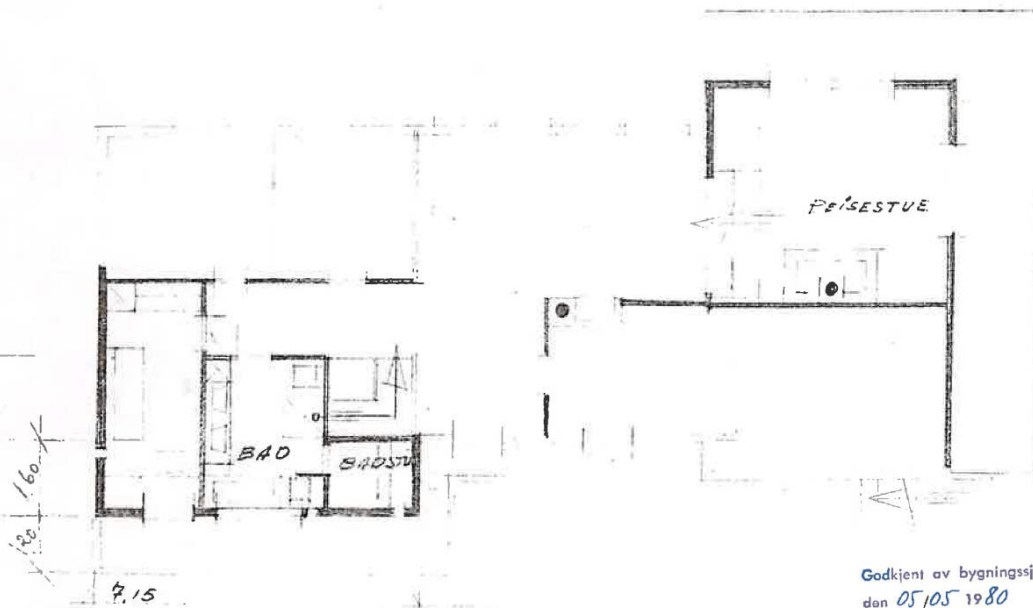
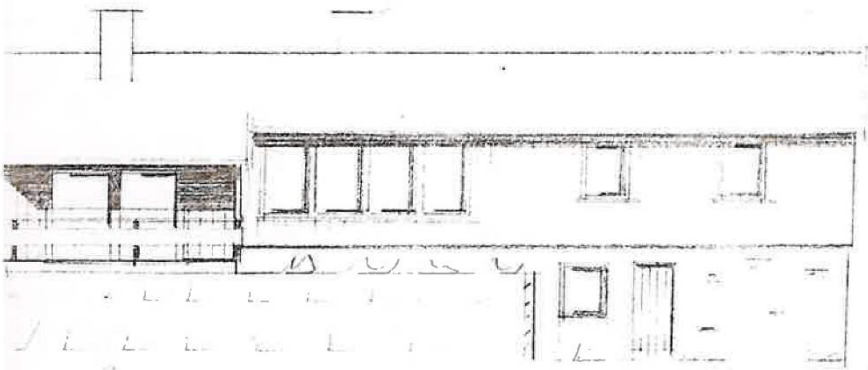
Godkjent av bygningstilsynet i Borre
 den 05.05.1980
 på delegasjon



AREAL: 1142 m²



M: 1:400.

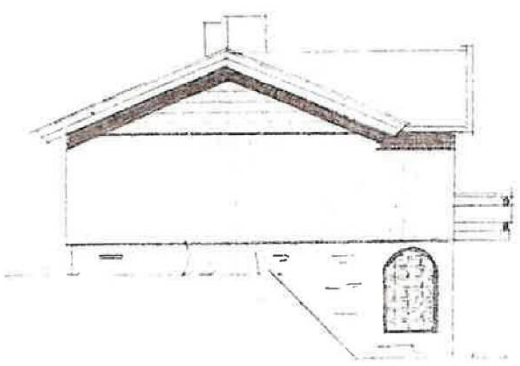
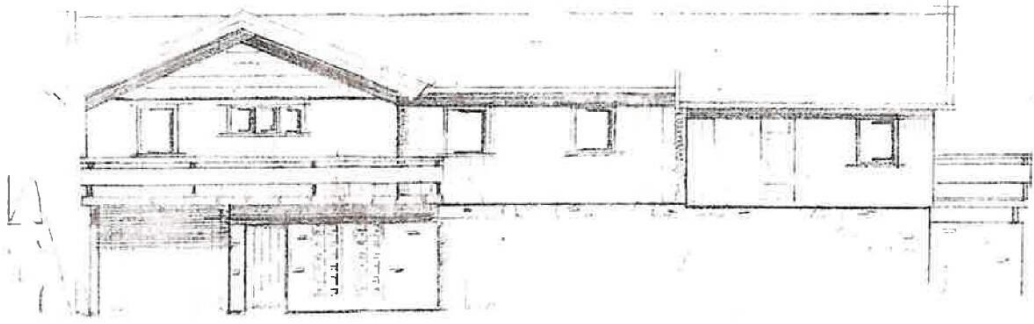


Godkjent av bygningsjefen i Borre
den 05.10.1980
pa' delegasjon

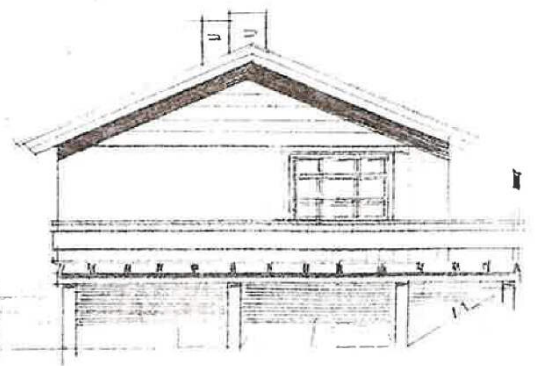
PÅBYGG AV ENEBOLIG

RAGNHILD og KJELL OSVOLD

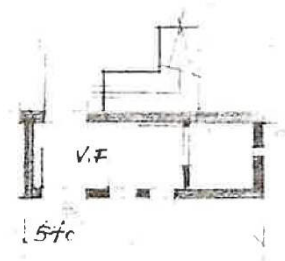
G.NR. 63 BR.NR 1/1 BORRE



160



160



Godkjent av bygningsjefen i Borre
den 05.05.1980
...på delegasjonen...



BORRE KOMMUNE
Seksjon for plan og kommuneutvikling

Vår saksbehandler
Steinar Andressen, tlf 33 08 51 50

Vår dato
02.05.00

Deres dato
06.04.00

Vår referanse
L42 /2000001394-3
GBNR/63/11
Deres referanse

A KOPI

1 av 1

Raaen Entreprenør A/S

Postboks 720
3196 HORTEN

PAULIVEIEN 230, 63/11 - TILBYGG, ENKELT TILTAK

Det vises til Deres søknad av 06.04.00

Det er fattet følgende vedtak i saken: delegasjonsvedtak 143/00

VEDTAK:

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 95 b godkjennes på følgende vilkår:

1. Takhøyde i tilbyggets underetasje skal være 2,4 meter.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr pbl § 15.

Tiltaket må ikke brukes før kontrollansvarlig har foretatt sluttkontroll og kommunen har gitt ferdigattest, jfr pbl § 99.

Regning på behandlingsgebyr blir sendt tiltakshaver.

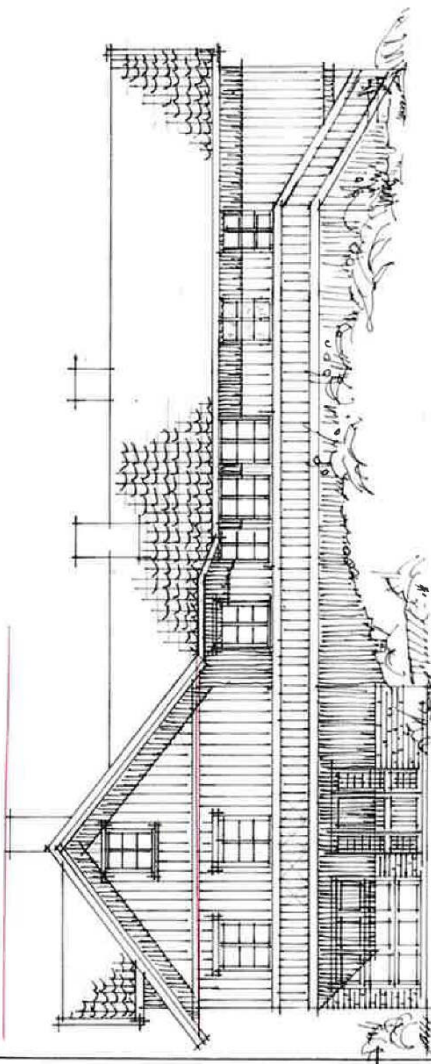
Med vennlig hilsen


Tore Siljan
Fagsjef byggesak

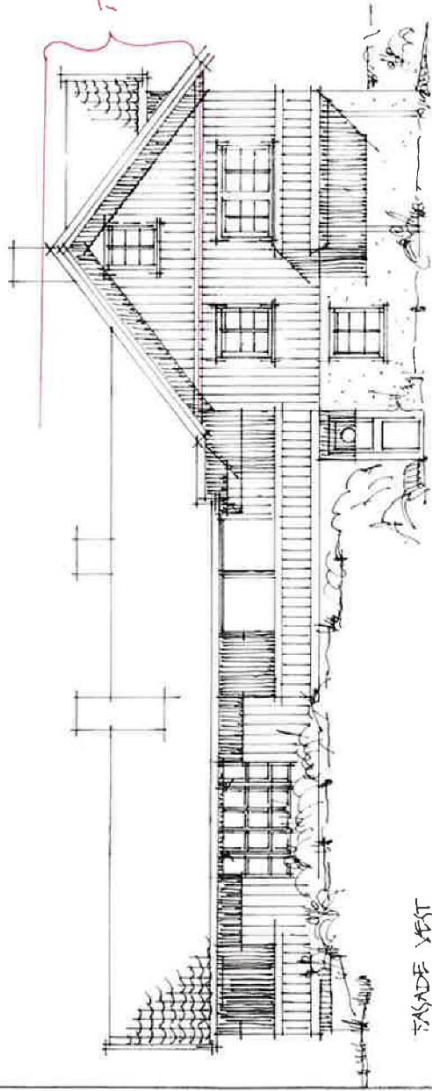

Steinar Andressen
avdelingsingeniør

Vedlegg: godkjente tegninger
Kopi: Kjell Oswald, Pauliveien 230, 3181 HORTEN

Postadresse Borre kommune Seksjon for plan og kommuneutvikling Postboks 10 3191 HORTEN	Besoksadresse Gannestadveien 2	Telefon 33 08 51 00	Bankkonto 1594.30.31220
	E-Postadresse postmottak@borre.kommune.no	Telefaks 33 08 51 33	



FASADE ØST



FASADE VEST

TAK LØFTES OG DET LAGGES 76 AKKORD

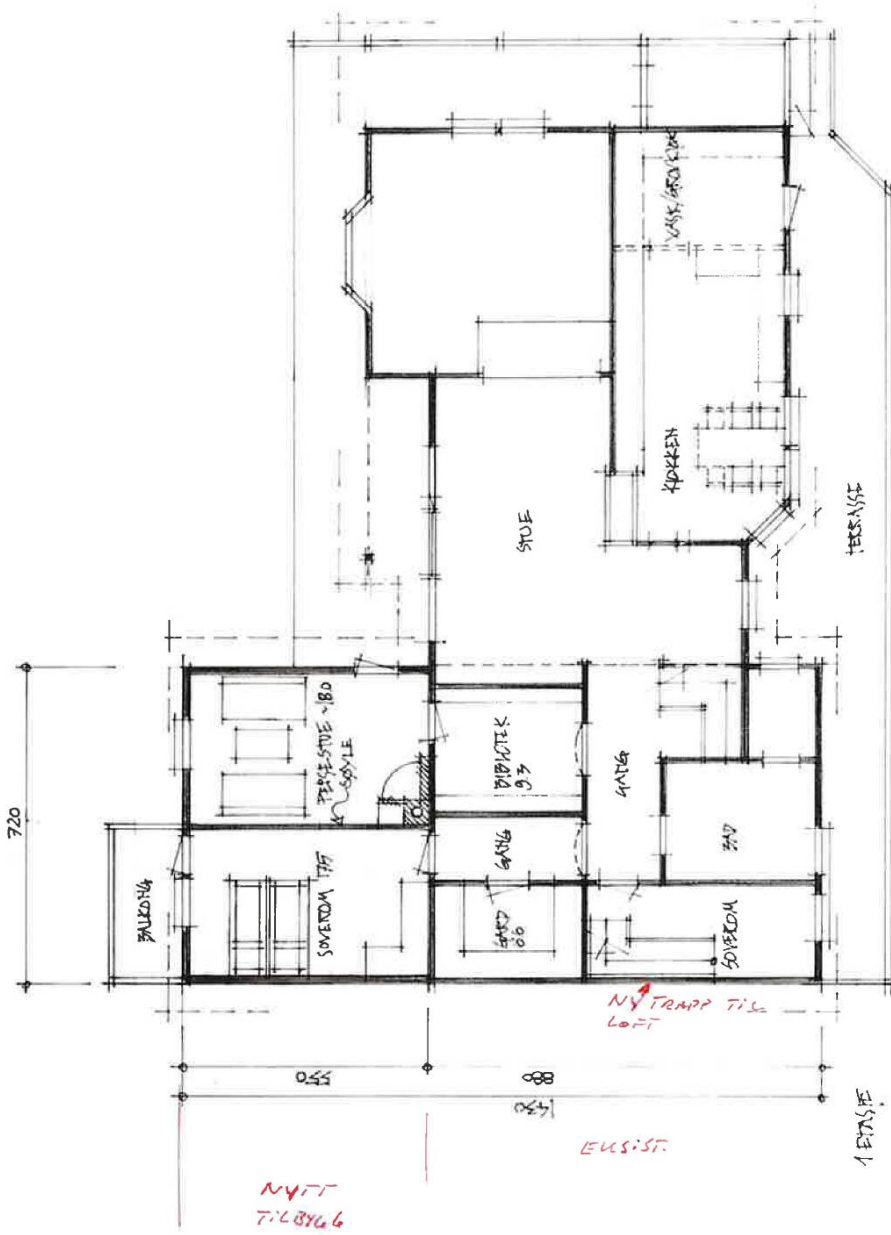
BORRE KOMMUNE
- 2. MÅI 2020
plan og konstruksjonsdeling
Hoffden

MOTTATT
11. APR. 2020
SENTRALT EIERBYRÅ

PAULI VEFLEN 230 • 3181 HORTEN
OMBYGGING/TILBYGGING
BRTO AREA: ~40 M²

KJELL ØYVOLD
BARBRØKER 100032000
M. 15100
JAN SØRENSEN

Raaen
ENTREPRENØR A/S
Olav Raaen
17/5. 2020



BORRE KOMMUNE
 2 MAI 2000
 [Signature]

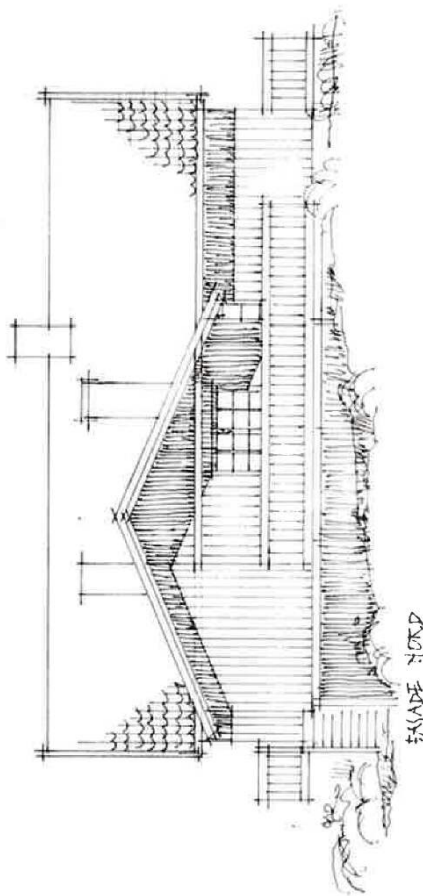
MOTTATT
 11 APR. 2000
 SENTRALT ARKIV

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
 TILBYGGELSEN MED SØVEROM/ FESTE SØVE OG KØK
 TEKNISKEN ER BASERT PÅ UTMÅLTE TEKNISKE BETINGELSER

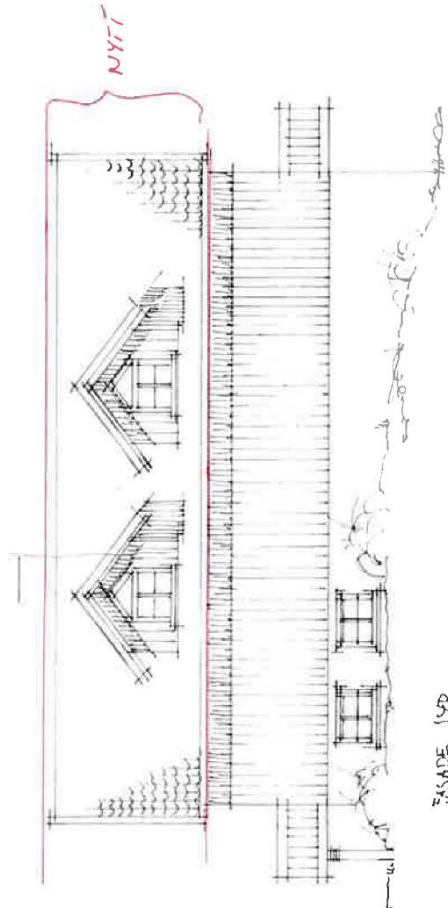
PAULIVVEIEN 230 • 3181 HORTEN
 OMBYGGING/ TILBYGGING
 BRTO AREA ~ 40 M²

KJELL ØSYDLD
 SAKSBEK 1000702000
 M 1/100
 TATT SØRENSSEN

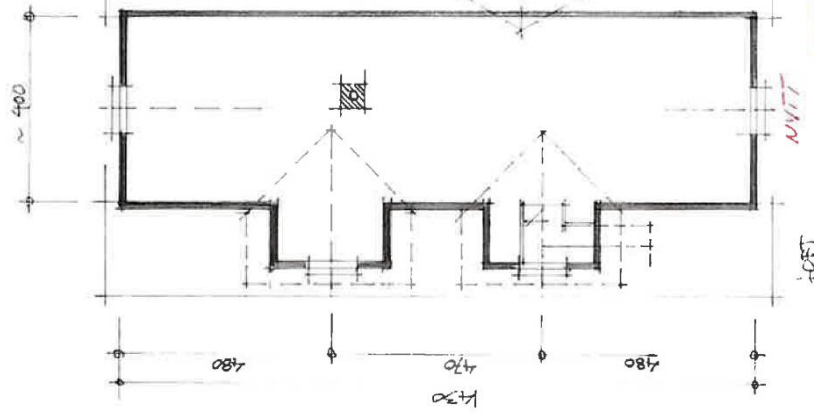
Raaen
 ENTREPRENØR AS
 [Signature]
 17/8-2000



FASADE NORD



FASADE SYD



BORRE KOMMUNE
2 MAI 2000
By og kontraktvesen

MOTTATT
11 APR 2000
SENTRALT ARKIV

PAULI FJEN 230 • 3181 HORTEN
OMBYGGING/TILBYGGING
BRTO AREA ~40 M2

KJELL OSVOLD
BAKKEFAR 160302000
M 18100
JAN SORENSEN

Raaen
ENTREPRENØR A/S

Arne Raaen
19.11.2000

**VIB****Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS**

27.01.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/63/11/0/0
Adresse: Pauliveien 230,
3185 SKOPPUM

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 12.11.25 Vi har ikke mottatt tilbakemelding med fremdriftsplan på når og hvordan avvik skal rettes. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	29.05.24	X	

Postadresse

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

Fakturaadresse

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke



Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/11164
Dokumentdato	19.03.2026
Kontrolldato	12.11.2025
Saksbehandler	Linda Nataliye Røsholt
Gnr/bnr.	63/11
Adresse	Pauliveien 230
Leilighet	H0101

HALLGEIR SCHANCHE
Pauliveien 230
3185 SKOPPUM

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Pauliveien 230, bruksenhet H0101, 3185 SKOPPUM

Gårds og bruksnr: 63/11

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 12.11.2025.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan.

VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Linda Nataliye Røsholt
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

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

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 1 av 1

Dagbok nr. 1881 19 69 3/6
Horten sorenskriverembete

ERKLÆRING.

Undertegnede Kjell Gswold eier av gnr 63. bnr. II i Borre, godtar Borre helseråds betingelser for og kunne få bebygge min tomt.

Betingelsene er som følger:

Tomten kan bare bebygges på betingelse at der kun benyttes tørrprivet eller kjemikalieklosett. Tørrpriveten må innredes i henhold til bestemmelsene i Helsevedtektene § 31, kap. 2 Kloakkanlegg og septiktank må anlegges etter komuncingeniørens anvisninger. Vannklosett må ikke innredes før derer etablert ordnede kloakkforhold på stedet.

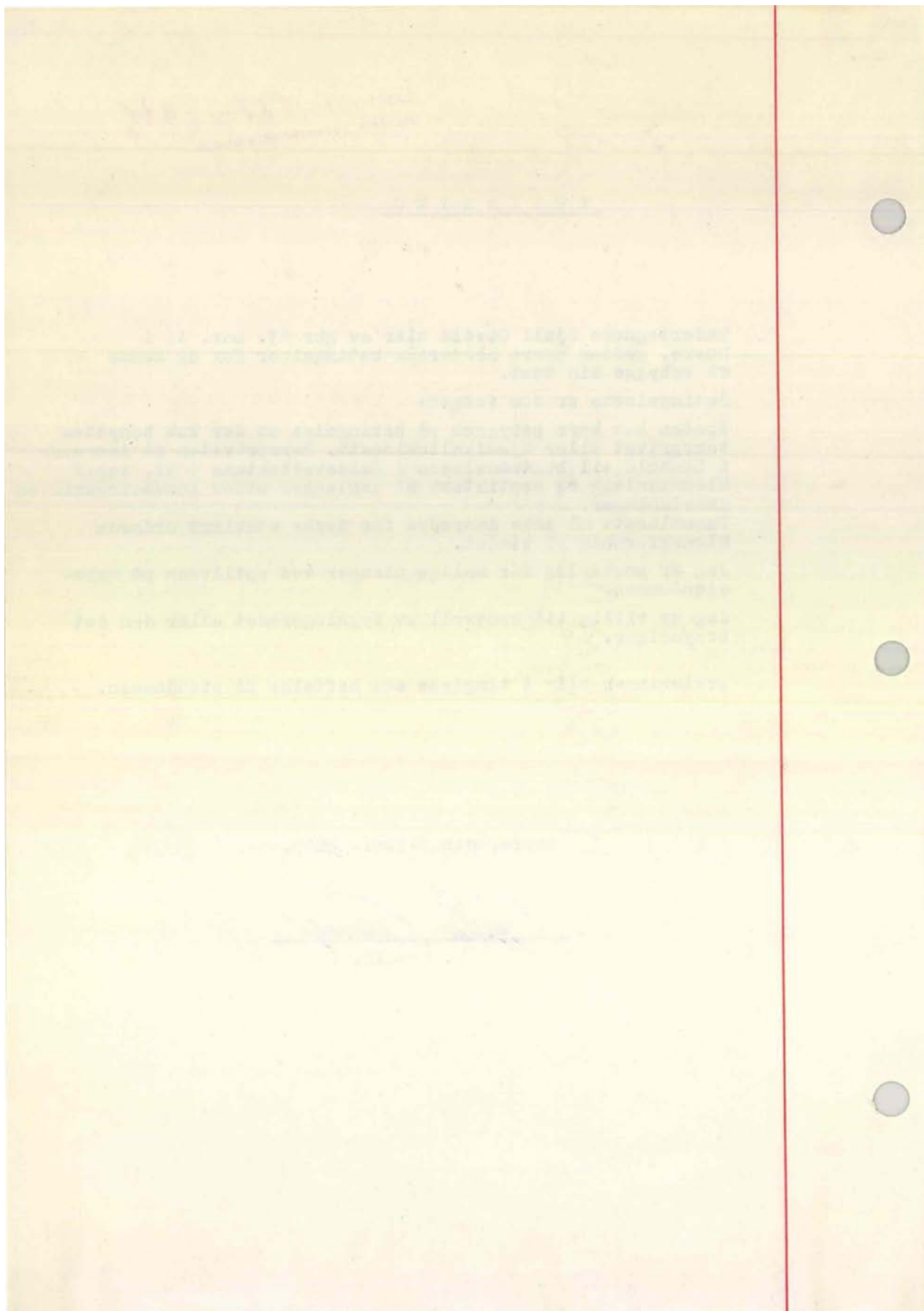
Jeg er ansvarlig for mulige ulemper ved spillvann på nabo-eiendommen.

Jeg er villig til kontroll av bygningsrådet eller den det bemyndiger.

Erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Borre, den 7 juni. 1969.


K. Gswold.





HORTEN
KOMMUNE

JAN HASLESTAD GRAVING & TRANSPORT AS

Att: Haslestad Jan

Kopstadveien 912

3178 VÅLE

<i>Refnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksnr.</i>	<i>Saksbehandler</i>	<i>Dato</i>
HLHL7811	GID 63/11	2025/2188	André Liland Eide	Horten, 22.10.25

Godkjenning av ferdigmelding

Ferdigmelding for søknad om vann- og avløpsarbeid på eiendom 63/11 - Pauliveien 230 er godkjent.

Med hilsen

André Liland Eide

Saksbehandler

Kopi til:

Navn	Adresse	Postnummer	Sted
Schanche Hallgeir	Pauliveien 230	3185	Skoppum

STATENS VEGVESEN

**Vann- og kloakkledninger o.l.
 samt renner av alle slag ved riksveg**

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Dagbok nr. 3424 1969/18/9
 Horten sorenskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede Kjell Oswald. søker herved om til-
 latelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne¹⁾ under/langs/til
F.V. 666. veg ved (min) eiendom(men)²⁾
 g.nr. 63 br.nr. II i Borre. kommune.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselkiltet m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes veggen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utfbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens³⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

8.²⁾ VEGSJEFEN I VESTFOLD
0262 - 9 98
ARKIV NR.

Borre den 8 September, 1969.

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heffelse på eiendommen.³⁾

Borre. den 8 September, 1969.

Kjell Oswald

¹⁾ Stryk det som ikke passer.
²⁾ Plass for ytterligere vilkår.
³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Horten sorenskriverembete 1969
30/9/69
M.

Vestfold.

Sendes vegsjefen i
under henvisning til omstående.

Borre. den 8. September. 1969.

Per Amold
(Søkerens navn)

J.nr. Arkiv nr.

Herr

Etter Deres søknad av gir en herved tillatelse til å legge
.....
.....

under/langs/til veg

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger ved-
lagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglyingspapir, må i datert
og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil be-
sørge erklæringen tinglyst. Tinglyingsgebyret kr. må vedlegges i sjekk
eller sendes over post- eller bankgiro.

Vegsjefen i

..... den

Sendes s renskriveren i **Horten, 3190 Horten** til tinglysing.
Tinglyingsgebyr kr. **20,-** sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i **Vestfold**
Tønsberg den **13. september 1969.**
For vegsjefen
(s) **Thorbjørn B e**

Gjenpart for oppsynsmann


De bes påse at de stille vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeids-
stedet må kontrolleres som nevnt for arbeidet fillates satt igang.

Returneres til
 Advokatene Gullaker ANS
 v/advokat Bjørn Gullaker
 P.b. 64, 3191 Horten

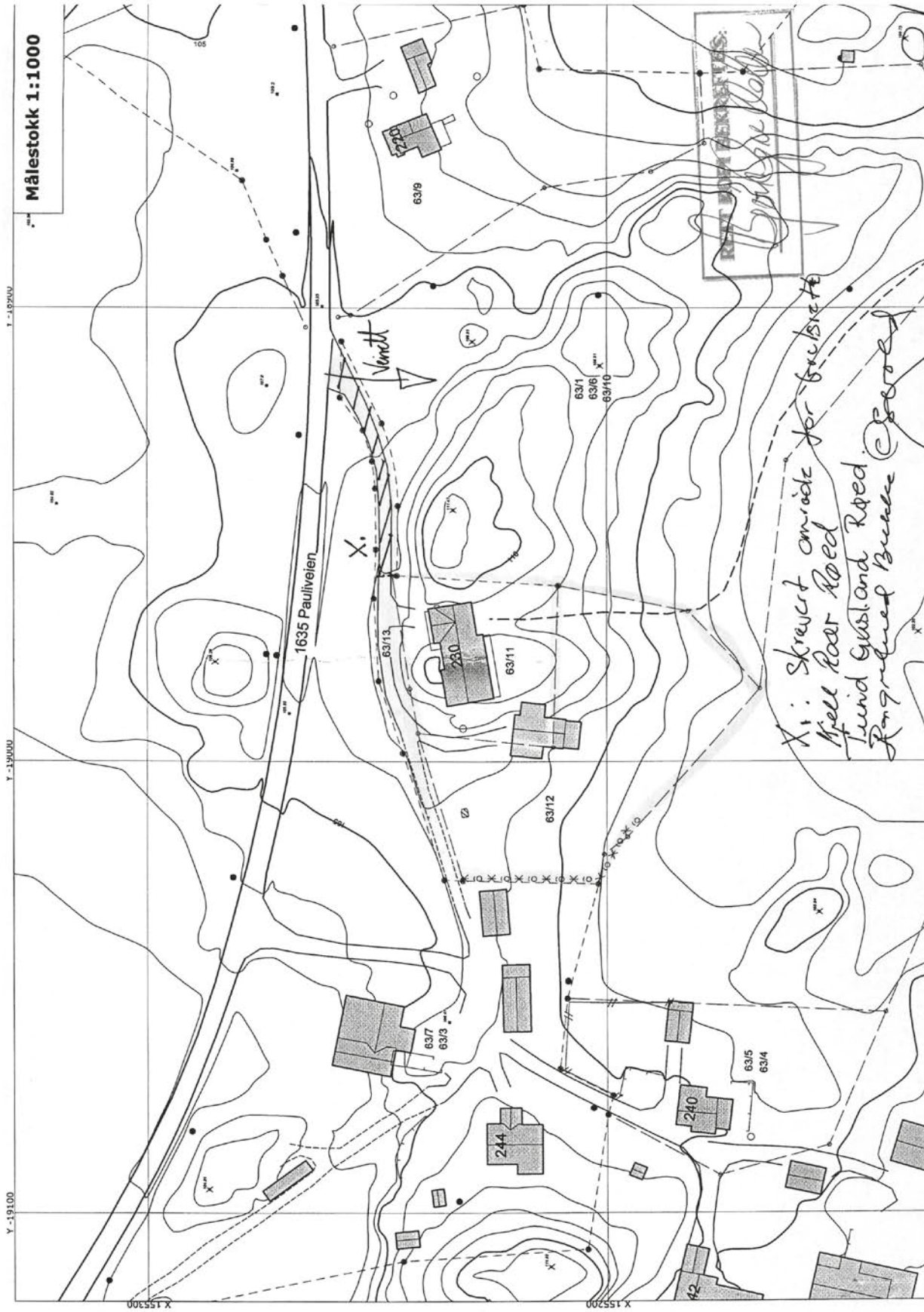
Org.nr. 987 026 804

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0701	Horten	63	13			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d						<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets						
<input type="checkbox"/> 1 Bebygg <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygg						
Bruk av grunn						
<input type="checkbox"/> B eiendom <input type="checkbox"/> Fritids- F eiendom <input type="checkbox"/> Forretning/ V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input checked="" type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig						
<input type="checkbox"/> Frittligg. FB enebolig <input type="checkbox"/> Tomanns- TB bolig <input type="checkbox"/> Rekkehus RK kjede <input type="checkbox"/> Blokk- BL leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						
2. Kjøpesum						
kr <u>9,-</u>					Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype						
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input checked="" type="checkbox"/> Gave(helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> Tvangs- 4 auksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> Skifte- 6 oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾						
kr <u>10.000,-</u>						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾		Navn			Ideell andel	
230250		Turid G. Røed			1/2	
020452		Kjell Roar Røed			1/2	
 Doknr: 48444 Tinglyst: 17.01.2008 STATENS KARTVERK						
5. Til						
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾		Navn			Fast bosatt i Norge	
230440		Ragnhild Brekke Osvold			<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					Ideell andel	
					1/1	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei						
6. Særskilte avtaler						
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
Kjell Roar Røed, fnr. 020452 [redacted] og Turid G. Røed, fnr. 230250 [redacted] og fremtidige eiere av gbnr. 63/1,63/6 og 63/10 skal ha rett til å benytte adkomstveien fra Pauliveien og frem til den østlige grense for gbnr. 63/11 slik som det fremgår av vedlagt kart med skravert område for den den del av veien som omfattes av bruksretten.						
Dato		Utstederens underskrift				
13/06-07		Turid G. Røed. Kjell Roar Røed				

SignForm 03/2004



Org.nr. 964951284

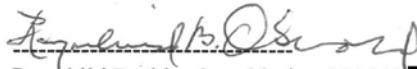
ERKLÆRING OM VEIRETT

Eiendommen gnr. 63 bnr. 1,6 og 10 i Horten kommune har rett til adkomst over eiendommen gnr. 63 bnr. 11(se vedlagt kart).

Denne erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr. 63 bnr. 11.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke av Horten kommune.

Horten, 27.06.2006



Ragnhild Brekke Osvold p.nr. 230440 XXXXXXXXXX



Doknr: 102443 Tinglyst: 05.02.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Horten kommune	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1184847 Tinglyst: 27.08.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 10	
Postnummer: Poststed: 3191 HORTEN	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr. 964 951 284	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kjell Roar Røed	020452 [redacted]
Turid Gusland Røed	230250 [redacted]
Hallgeir Schanche	190161 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0701	Horten	63	1		
0701	Horten	63	11		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0701	Horten	63	14		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

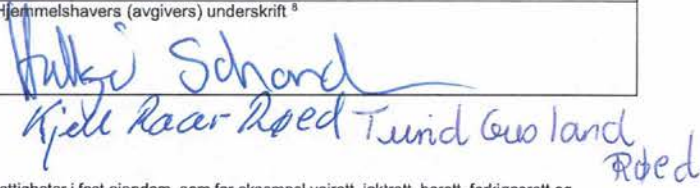


Rett kopi bekrettes

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
16.08.18	 <i>Turid Gusland Røed</i> <i>Schanche Kjell Roar Røed</i>

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Eiendommen gnr. 63 bnr. 14 i Horten kommune skal ha rett til adkomst over gnr. 63 bnr.1 og gnr. 63 bnr. 11 frem til offentlig vei - Pauliveien(9666/1).	
Adkomstveien skal ha en bredde på minimum 4 meter.	
Erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr. 63 bnr. 1 og bnr. 11.	
Erklæring om adkomst kan ikke slettes uten samtykke av Horten kommune-seksjon for plan og utbyggingstjenester, da dette er vilkår i delingstillatelsen gitt for 68/14 - jfr. sak 354/18 av 9.7.2018.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Skoggom 16.08.18	

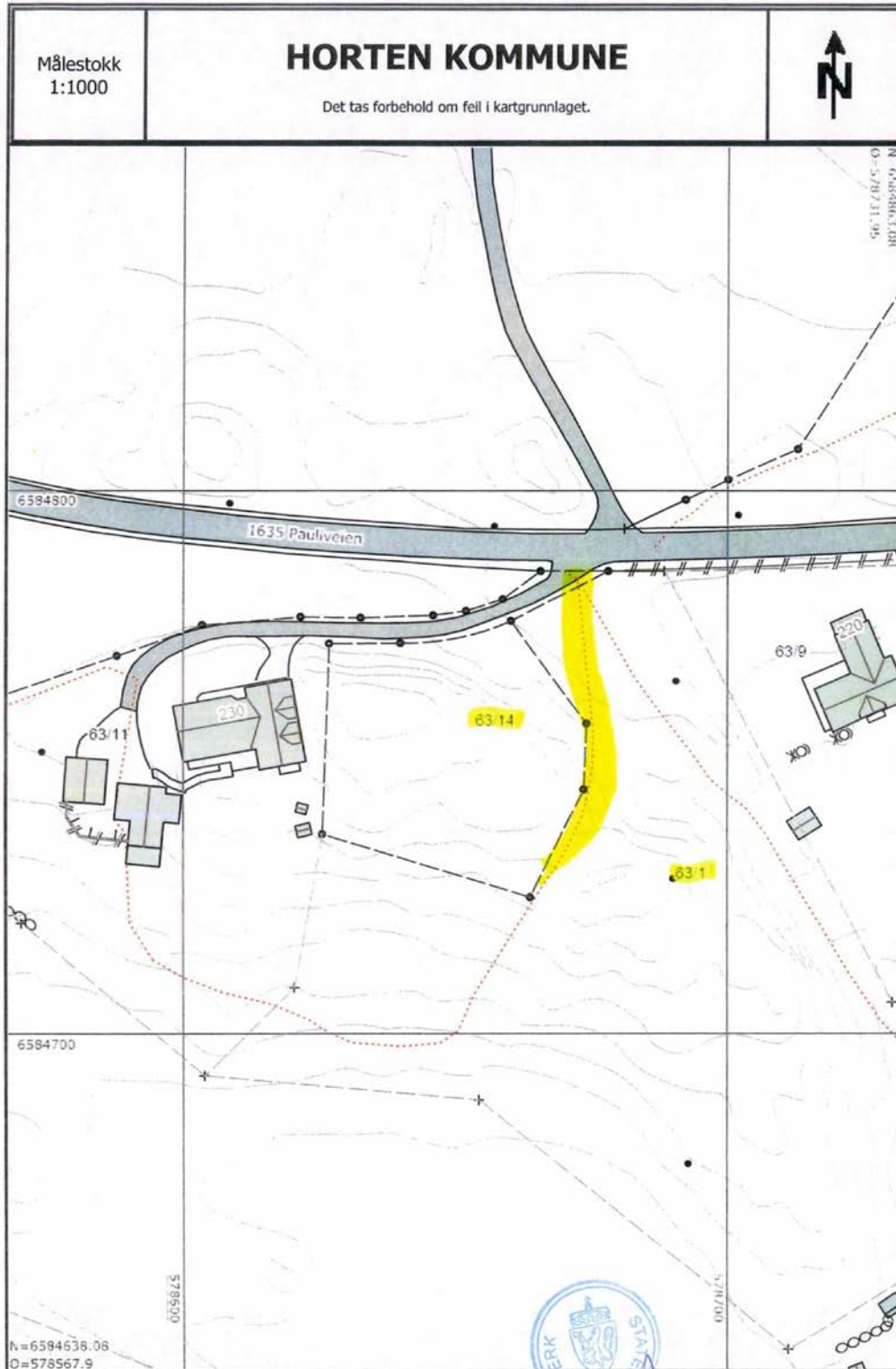
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Utskrift

Side 1 av 1





Rett kopi bekreftes

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Hallgeir Schanche		Plass for tinglyingsstempel  Doknr.: 1417693 Tinglyst: 19.11.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Pauliveien 230		
Postnummer: 3185	Poststed: Skoppum	
Fødselsnr./Org.nr. 190161 [redacted]	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Line Therese Røed	170975 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901	Horten Kommune	63	1		

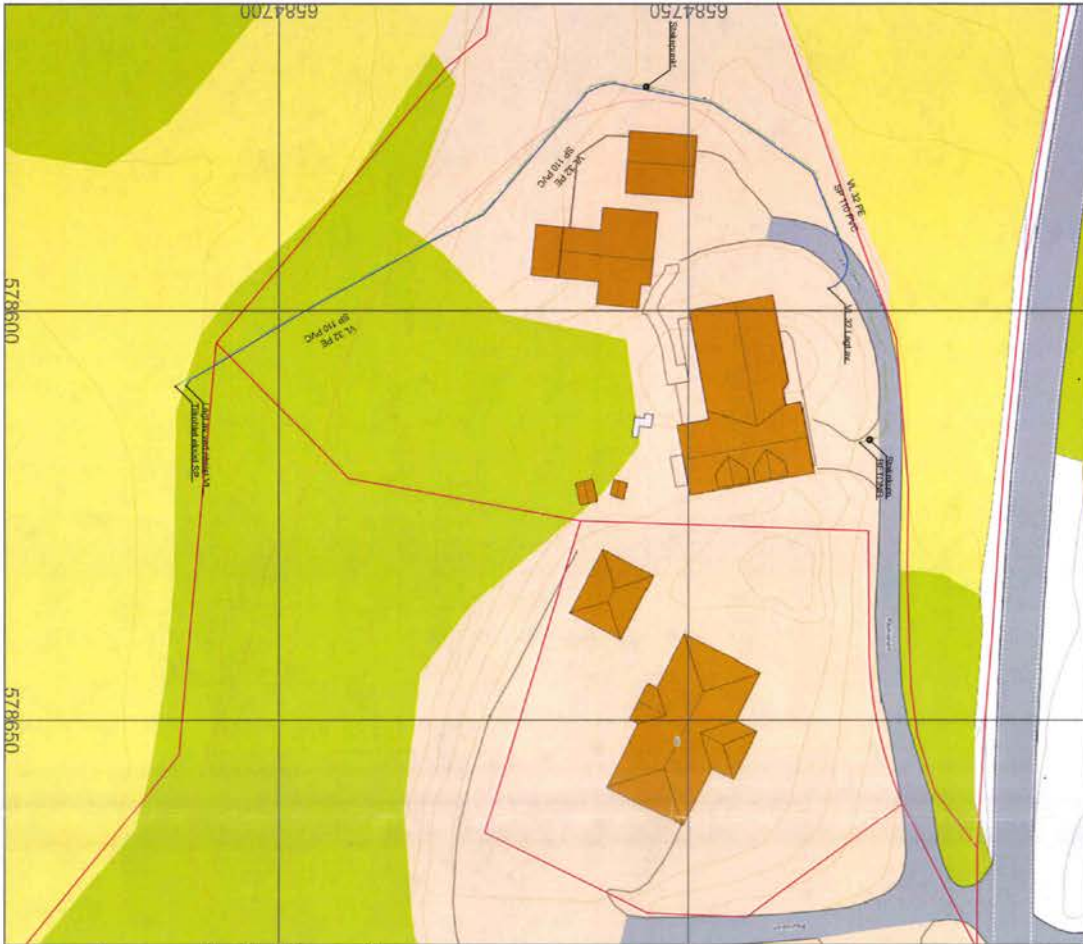
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3901	Horten Kommune	63	11		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 12/11-25	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Line Therese Røed</i>
------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Rettigheten gjelder å føre vann og avløp fra eiendom 3901 gnr/bnr 63/11 over eiendom 3901 gnr/bnr 63/1 til offentlig anlagt VA	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Eusland 12/11-25	Line Therese Røed Line Therese Røed


Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



<p>Jan Haslestad Graving & Transport AS Pauliveien 230, gbnr. 63/11, Horten</p>			
<p>VA Tilkobling Som bygget</p>			
<p>ingeniorservice OPPHALING - VA-PROSJEKTERING - DRONE Broen 5D, 3170 Steim, Nr. 333 78 150</p>	<p>Dato: 21.05.25 Målestokk: 1:500 Koordinatsys.: ETRS89/UTM SONE 32N</p>	<p>Tegn.: KH Kontr.: Aik</p>	<p>Kontr.: Rev.:</p>
<p>Prosjekt nr.: 12332-053 Tegning nr.: 120</p>			

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Hallgeir Schanche		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse: Pauliveien 230		 Doknr: 2368070 Tinglyst: 13.12.2024 STATENS KARTVERK	
Postnummer: 3185	Poststed: SKOPPUM		
Fødselsnr./Org.nr. 190161 [redacted]	Ref.nr.		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Karl Gerhardt Lørge	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 280645 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901	Horten Kommune	61	3		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3901	Horten Kommune	61	3	X	
gnr 63 bnr 11 inkl pkt 4						
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

X Dato 10/12-24	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Karl Lørge
--------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Rettigheten gjeldet å føre vann og avløp fra eiendom 3901 gnr/Bnr 63/11 over eiendom 3901 gnr/Bnr 61/3 til offentlig anlagt VA.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
X Skoppum 10/12-24	Kalsøy

Noter:


- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Returneres til
 Advokatene Gullaker ANS
 v/advokat Bjørn Gullaker
 P.b. 64, 3191 Horten


Org.nr. 987 026 804

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

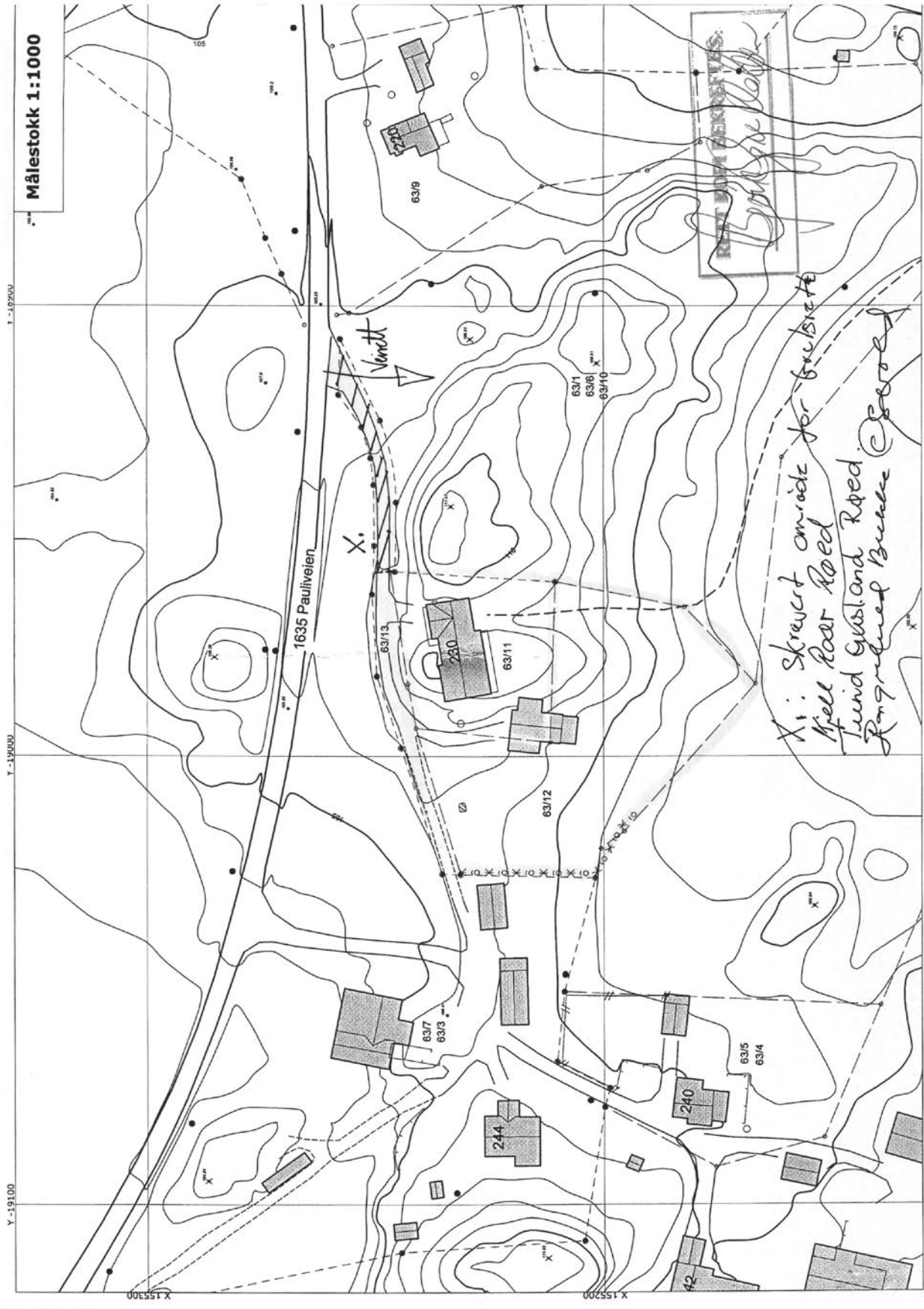
1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0701	Horten	63	13			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale			<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d					<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets						
<input type="checkbox"/> 1 Bebygg <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygg						
Bruk av grunn						
<input type="checkbox"/> B eiendom	<input type="checkbox"/> Fritids- F eiendom	<input type="checkbox"/> Forretning/ V kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input checked="" type="checkbox"/> A Annet
Type bolig						
<input type="checkbox"/> Frittligg. FB enebolig	<input type="checkbox"/> Tomanns- TB bolig	<input type="checkbox"/> Rekkehus RK kjede	<input type="checkbox"/> Blokk- BL leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		
2. Kjøpesum						
kr <u>9,-</u>					Utløst til salg på det frie marked	
					<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype						
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input checked="" type="checkbox"/> Gave(helt eller delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon	<input type="checkbox"/> 5 Uskifte	<input type="checkbox"/> 6 Skifte oppgjør	<input type="checkbox"/> 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾						
kr <u>10.000,-</u>						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn		 Doknr: 48444 Tinglyst: 17.01.2008 STATENS KARTVERK			Ideell andel
230250	Turid G. Røed					1/2
020452	Kjell Roar Røed					1/2
5. Til						
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn		Fast bosatt i Norge			Ideell andel
230440	Ragnhild Brekke Osvold		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	1/1	
6. Særskilte avtaler						
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
Kjell Roar Røed, fnr. 020452 [redacted] og Turid G. Røed, fnr. 230250 [redacted] og fremtidige eiere av gbnr. 63/1,63/6 og 63/10 skal ha rett til å benytte adkomstveien fra Pauliveien og frem til den østlige grense for gbnr. 63/11 slik som det fremgår av vedlagt kart med skravert område for den den del av veien som omfattes av bruksretten.						
Dato	Utstederens underskrift					
13/06-07	Turid G. Røed. Kjell Roar Røed					

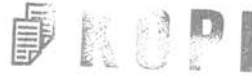
SignForm 03/2004

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
13/06-07	Horten.
Utsteders underskrift ⁷⁾	
Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
Turid G. Røed Kjell Roar Røed	
Turid G. Røed Kjell Roar Røed	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
Gjenta med blokkbokstaver	
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	ADVOKAT BJØRN GULLAKER POSTBOKS 64 - 3191 HORTEN TLF. 33 07 22 80 FAKS 33 07 22 51
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
Bortfesterens underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstederens underskrift

RETT KOPPI BEKREFTES:





**Horten kommune
Virksomhet plan og
utbyggingstjenester**Saksbehandler: Øystein Berg
Direkte telefon: 33 08 51 25
Vår ref.:
Arkiv:
Deres ref.:


Dato: 10.01.2008

63/13. Erverv. Unntak fra konsesjonsplikt - uttalelse fra kommunen.

63/13 skal som vilkår for fradeling etter plan og bygningsloven og etter jordloven sammenføres med 63/11-12. Arealet grenser til 63/11-12 og er i sin form og størrelse uegnet som selvstendig byggetomt.

Arealet vurderes å tilfredstille "forskrift om konsesjonsplikt for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord" §1 pkt. g. Egenerklæring er derfor ikke nødvendig.

Mvh


Øystein Berg
fagsjef geodata**HORTEN KOMMUNE**
Plan og utbyggingstjenester

Postadresse:	Postboks 10, 3191 Horten	Telefon:	33 08 50 00	Bank:	1594.30.31220
Besøksadresse:	Apotekergata 12	Telefaks:	33 08 50 01	Org.nr.:	964 951 284
E-post:	postmottak@horten.kommune.no	Internett:	www.horten.kommune.no		



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Pauliveien 230
3185 SKOPPUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre