NORDVIK

Fogdeveien 4B

1 soverom | 48 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fogdeveien 4B

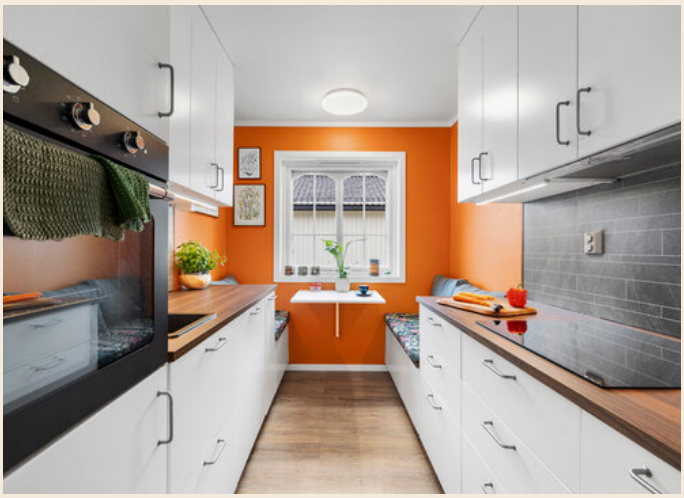
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.07.2026









Nøkkelinformasjon

Tiltalende og hyggelig selveierleilighet med fredelig og sentral beliggenhet på Borre. Nyoppusset kjøkken!

Prisantydning	**2 400 000,-**
Omkostninger	**61 090,-**
Totalpris	**2 461 090,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og tiltalende 2-roms selveierleilighet i 1. etasje beliggende i et attraktivt og rolig område på Borre!

Leiligheten har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene. Her får du et helt nytt, stilrent kjøkken ferdigstilt i 2025, oppusset stue og soverom, samt viktige VVS-oppgraderinger som ny varmtvannstank (2024), Waterguard og ny utekran (2026).

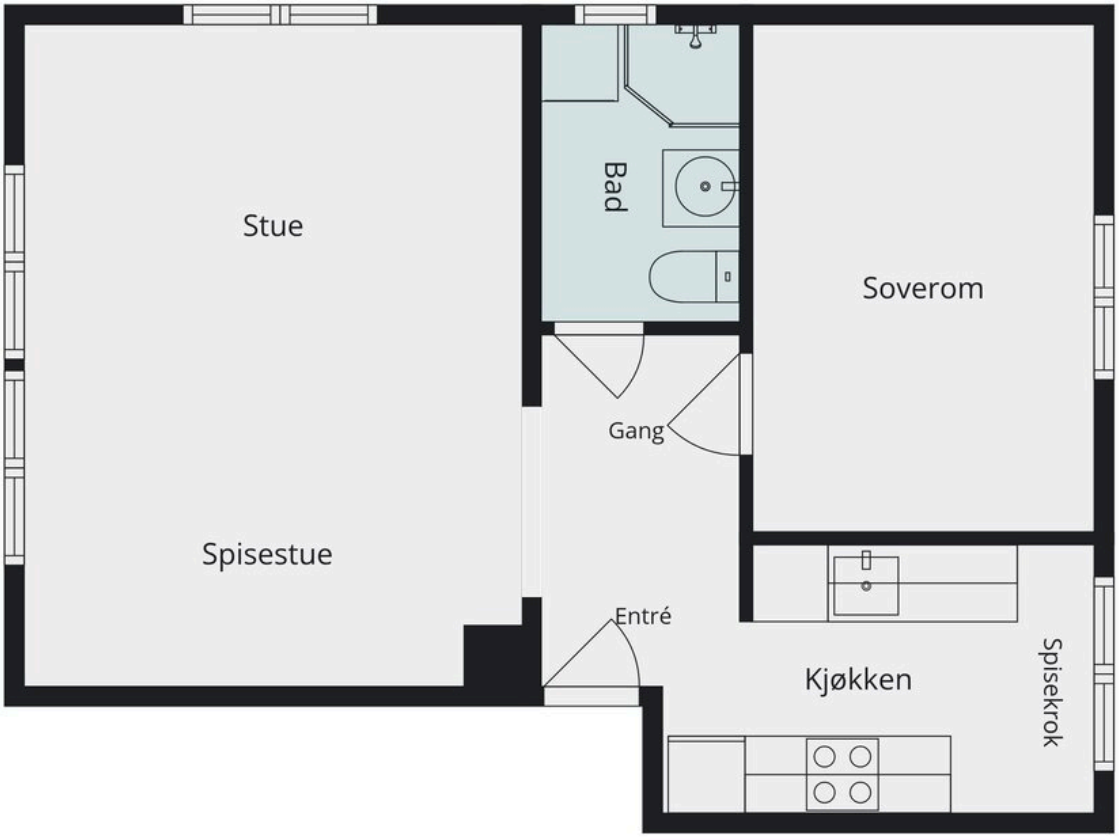
Planløsningen inneholder entré, lys og hyggelig stue, pent og moderne kjøkken, soverom og bad. Utenfor har du tilgang til en solrik sittegruppe på vestsiden, utvendig bod med montert el-billader og parkeringsplass.

Ingen faste felleskostnader med unntak av felles forsikring!

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 52 kvm



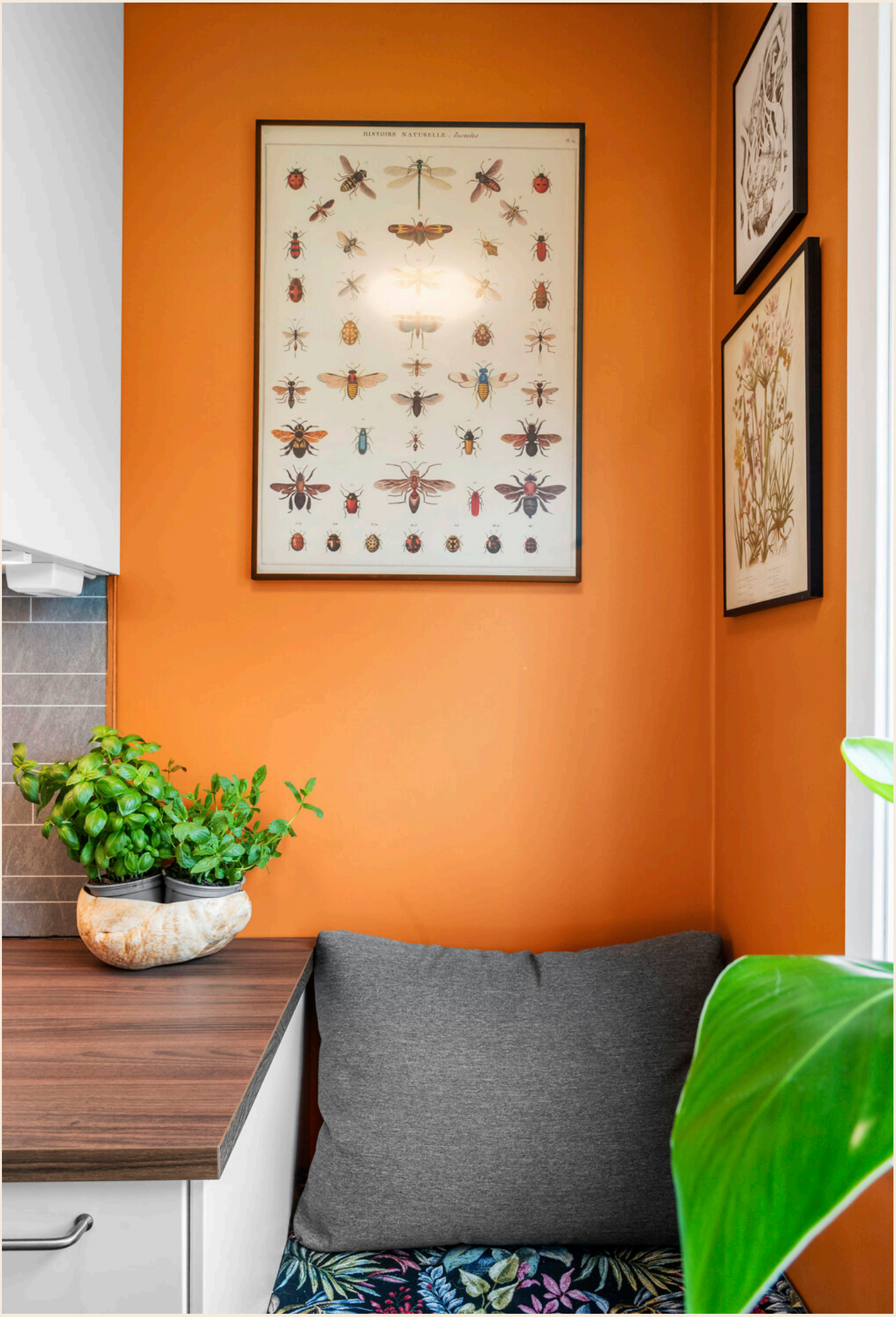
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.










HISTOIRE NATURELLE, Insectes




















BOSCH




BOSCH

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0125/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fogdeveien 4B, 3184 BORRE
Gnr 13, bnr 62, snr 2 i Horten kommune

Selger
Anders Sundsdal

Kjøpesum og omkostninger
2 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
60 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
61 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
74 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 461 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 474 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 52 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom
BRA-e: 4 kvm. Bod (utv)
Total BRA: 52 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Solforhold
Eiendommen har gjennomgående gode solforhold med lys inn fra formiddag til kveld (sør til nord). Sittegruppen på vestsiden, som er den mest nærliggende uteplassen for leiligheten, har sol fra ca. kl. 12 og utover sommerstid (noe skygge på sen kveld).

Standard
Velkommen til Fogdeveien 4B!

En lys og gjennomført 2-roms selveierleilighet beliggende i 1. etasje i en tredelt enebolig på Borre.

Leiligheten har en god og effektiv planløsning, og fremstår som lys og moderne. De senere årene er det gjennomført betydelige overflateoppussinger og tekniske oppgraderinger som gir et helhetlig og svært pent inntrykk.

Entré:
Du ønskes velkommen inn i en praktisk og lys entré med slette, malte vegger i en stilig fargetone og praktisk laminatgulv. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og sko.

Stue:
Stuen er et lyst og innbydende oppholdsrom hvor

fargene fortsetter fra entréen og skaper et helhetlig uttrykk. De store vinduene på to vegger slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Rommet har en god utforming som gjør det enkelt å innrede med både sofagruppe, tv-møblement og en koselig spiseplass. I forbindelse med oppussing av stuen ble gulvet rettet opp, og det ble montert ekstra støtte ned til krypkjeller for god stabilitet.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble ferdigstilt i 2025. Kjøkkeninnredningen har moderne, slette, hvite fronter som skaper en elegant kontrast mot de lune benkeplatene i trestruktur og den mørke backsplashen over benken. Kjøkkenet er utstyrt med minimalistiske håndtak og en stor oppvaskkum, samt integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. I forbindelse med oppussingen ble det lagt nytt opplegg for vann og avløp til kjøkken og varmtvannsbereder, og det ble montert Waterguard (lekkasjestopper).

Soverom:
Soverommet er pusset opp i en lun og behagelig fargepalett som skaper en rolig atmosfære. Rommet har god størrelse med plass til dobbeltseng, garderobeløsning og kontor.

Bad:
Et praktisk og funksjonelt bad innredet med toalett, dusjkabinett, vegghengt servant og opplegg for vaskemaskin.

VVS og utvendige oppgraderinger:
Det er utført flere viktige tekniske oppgraderinger på eiendommen. I 2026 ble utekranen byttet til en frostsikker modell, og det ble installert ny utvendig hovedstoppekran på østsiden av eiendommen. Ny varmtvannstank ble installert i 2024.

Boder og parkering:
Til leiligheten medfølger en praktisk utvendig bod utstyrt med lys og el-billader. I tillegg har leiligheten en 1/3 ideell andel av en større felles utebod på østsiden. Parkering skjer på biloppstillingsplass nærmest bodene.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er faste felleskostnader i sameiet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Velkommen!

Parkering
Parkeringsmuligheter:
Biloppstillingsplass for én bil nærmest bodene.

Lademuligheter:
Ja, det er montert elbillader i boden. Lading betales over egen strømregning.

Modernisering og påkostninger

Stue, kjøkken og soverom:
Pusset opp. Kjøkkenet ble ferdigstilt i 2025 med ny overflatebehandling og ny kjøkkeninnredning (elektrisk anlegg er i all hovedsak uendret). I forbindelse med oppussing av stuen ble gulvet rettet opp, og det ble montert ekstra støtte ned til krypkjeller.
VVS/Rør: Ny varmtvannstank ble installert i 2024, samt nytt opplegg for vann og avløp til kjøkken og varmtvannsbereder inkludert Waterguard (lekkasjestopper), utført av ALT RØRLEGGER & VAKTMESTER AS. I 2026 ble utekranen byttet til en frostsikker utekran, og det ble installert ny utvendig hovedstoppekran på østsiden av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Eierskap og bruk:
Selger har eid og brukt boligen siden oktober 2022.

Bad og våtrom:
I 2022 ble det ved egeninnsats fjernet en gammel elektrisk ovn på badet og satt inn en koblingsboks (IP54). Det er ikke utført fornyelse eller oppgradering av tettesjikt, membran eller sluk i selgers eiertid, og det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygning.

Tak, fasade og utvendig:
Takstein ble reparert av ServiceAlliansen via forsikringsselskapet Fremtind etter skade fra en høststorm i 2025. Hekk er fjernet og blomsterbed anlagt ved egeninnsats i sameiet.

Elektrisk anlegg:
Det foreligger ikke samsvarserklæring for elektrisk arbeid. I egeninnsats er det byttet deksel på stikkontakter i stue, soverom, gang og kjøkken, utført forlengelse av stikkontakt i forbindelse med nytt kjøkken, samt satt inn koblingsboks på badet i 2022. Det lokale eltilsyn (DLE) utførte tilsyn med det elektriske anlegget 10.02.2023. Boligen er utstyrt med elbillader av typen Folkeladeren på egen kurs, der installasjonsåret er ukjent.

Vann og avløp:
I perioden 2025-2026 utførte Energitec AS og kommunens entreprenør arbeid pålagt av kommunen. Det ble installert ny utvendig stoppekran mot vei, og boligen ble koblet til kommunalt avløp der septiktank ble frakoblet og fylt med grus (godkjent med ferdigmelding). Rørinspeksjon ble gjennomført uten anmerkninger. Utekran er byttet til frostsikker modell. I forbindelse med nytt kjøkken har Alt Rørlegger & Vaktmester AS lagt nytt røropplegg med Waterguard lekkasjestoppesystem. Innvendig stoppekran er plassert under kjøkkenvasken, og rørføringen til utekranen går gjennom leiligheten.

Gulv og skjevheter:

Mindre skjevheter i gulv i stue og gang ble utbedret med avrettingsmasse i forbindelse med at det ble lagt nytt gulv.

Skadedyr:
Det er funnet muselort i den utvendige boden.

Fellesareal og utvendige forhold:
Utearealet er felles for alle eiere i sameiet. Sittegruppen på vestsiden benyttes i hovedsak av denne leiligheten, selv om arealet ikke er formelt oppdelt.

Samsvarserklæring for elektrisk arbeid:
Det foreligger ikke samsvarserklæring for det elektriske arbeidet som er utført i boligen.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i flermannsbolig oppført i tre over grunnmur/krypekjeller i 1988. Leiligheten disponer en utvendig bod i tilknytning til boligen. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusjkabinett. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1988/byggeår. Forventet brukstid for rommet og tilhørende tettesjikt betraktes som oppbrukt. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Selv om det benyttes dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner. NB! Bruk av dusjkabinett erstatter ikke behovet eller kravet til oppgradering av rommet og det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse. Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk.
Selger opplyser om følgende:
- har vært lekkasje i tak - felles ansvar.
- har vært mus i utvendig bod.
- har stemplet opp under en av gulvbjelkene under stue og avrettet gulv i stue.
- lagt nytt laminatgulv og montert oppussingplater på de fleste veggene.
- kan forekomme noe lydgjennomgang mellom leilighetene/felles gang men at dette ikke oppleves sjenerende.

Selger opplyser at det har blitt utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats. Dette innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.
Leilighet - Byggeår: 1988

UTVENDIG
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning. Vinduer i tre. Det er felles hovedytterdør (fra 2017) og brann- og lydklassifisert entrédør (fra 1988).

INNVENDIG
Gulvoverflater med laminat. Innvendige tak og vegger i platet/malt utførelse. Selger opplyser at de fleste veggene ble pusset opp i 2024 med oppussingsplater og maling. Trebjelkelag som etasjeskiller. Det er elementpipe med sotluke/feieluke (ingen ildsted). Henviser også til rapport etter tilsyn med fyringsanlegg - utført av Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS datert 03.09.2025 (vedlagt). Bygningen har ventilert krypkjeller og trebjelkelag. Plast/dampsperre er lagt mot grunnen. Fri høyde mellom grunnen og overliggende trebjelkelag er ca 0,5 m - ca 1 m. Adkomst til krypekjeller via åpninger i utvendig boder tilhørende andre seksjoner. Innvendige dører i tre.

VÅTROM
Bad/wc/vaskerom:
Belegg på gulv. Tapet på veggene. Platet/malt tak. Inneholdende toalett, servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør og vindu.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Ventilering via luftespalte i vinduer samt avtrekk fra kjøkken. Varmtvannsbereder på 107 l. Ingen fastmonterte varmekilder. Hovedsikring 40 A. El-billader 20 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Siste el-tilsyn ble utført 10.02.2023.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Ytterdører
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Innvendig > Krypkjeller
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Innvendig > Radon
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell
Bad/wc/vaskerom:
Belegg på gulv. Tapet på veggene. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin.
Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør og vindu.
Vurdering av avvik:
- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Påvist knirk i gulv.
Gulvkonstruksjonen er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall til sluk. Det er påvist både noe fall og noe motfall til sluk.
Konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) har passert anbefalt brukstid.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres fuktbestandige materialer i våtsonen for å unngå risiko for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner.
Knirk i gulv bør utbedres for å sikre stabilitet og komfort, samt redusere risiko for ytterligere konstruksjonsskader.
Et bad med redusert fall til sluk kan bli mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre at vann kan bli liggende på deler av gulvet. Vann som ikke ledes effektivt til sluket gir også redusert sklisikkerhet på gulvet.
Gulvet bør utbedres slik at det oppnås tilstrekkelig fall mot sluk, for å hindre vannansamling og redusere risiko for fuktskader, lekkasjer samt personskader.
Alderen på rommet og konstruksjonene medfører derfor økt risiko for fuktskader og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.
Tettesjikt/membran bør derfor fornyes for å redusere risikoen for lekkasjer, følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Selv om det benyttes dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk. For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig fall til sluk og nytt tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet.
NB! Bruk av dusjkabinett erstatter ikke behovet eller kravet til membran/tettesjikt og/eller oppgradering av dette og det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.
Kostnadsestimat: 100 000-200 000

Tomteforhold > Terrengforhold
Er påvist fall mot deler av grunnmur.
Det er ikke foretatt særskilt kontroll av NVE sine aktsomhetskart for kvikkleireskred som del av denne rapporten, med mindre dette er uttrykkelig opplyst andre steder i rapporten. Vurderingen bygger på synlige forhold, fremlagt dokumentasjon og opplysninger som er gjort kjent for takstingeniøren innenfor rapportens mandat. Rapporten bygger derfor ikke på en egen gjennomgang av offentlig kartgrunnlag for slik fare.
Vurdering av avvik:
- Terrenget er flatt eller har fall inn mot deler av bygningen, noe som gir økt risiko for vanninntrengning mot grunnmuren.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende fall fra grunnmur for deler av grunnmur som ikke har dette, for å redusere risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende fall er økt fare for vanninntrengning mot grunnmuren, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.
Kostnadsestimat: 20 000-100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Det er ingen registrerte TGIU i tilstandsrapporten datert 14.07.2026.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Følger med: Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeplate og stekeovn.
Følger ikke med: Vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe inkl. lyspære i soverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av

innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk (eierseksjonsloven). I henhold til sameiets vedtekter § 03 må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Ingen

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4.900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Det er ingen felleskostnader, annet enn felles bygningsforsikring.
Vedlikehold faktureres etter avtale på styremøte etter hvert som det er nødvendig.

Kommunale avgifter
Kr 11 244,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann
- Avløp
- Renovasjon
- Tilsyn/feiing

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.

Melding fra Horten kommune:
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.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 3.474,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr ca. 900,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 916,- pr. 01.01.2026
Det er eiendomsskatt i Horten kommune.
Eiendomsskatten blir fakturert sammen med de kommunale avgiftene.
Skattesatsen er to promille.
Eiendomsskatten beregnes ut fra eiendomsskattegrunnlaget.
For boliger med boligverdi fra Skatteetaten er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av boligverdien.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Melding fra Horten kommune:
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.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 521 766,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 087 065,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Leverandør: Altibox
Kostnad: Ca. 900 kr per måned (ikke inkludert i felleskostnadene)

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Fogdeveien 4B, orgnr. 931391100

Om sameiet
Sameiet Fogdeveien 4B er et eierseksjonssameie som ligger i Horten kommune (tidligere Borre) på gårds- og bruksnummer 13/62. Sameiet består av totalkvote på 4/4 og har 3 eierseksjoner/boligpartnere. Eiendommen er oppført i 2 etasjer med fellesarealer som hage, innkjørsel, biloppstillingsplasser og boder.

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret og har opprettet felles bankkonto samt felles boligforsikring i Fremtind Forsikring AS. Det er ikke knyttet ekstern forretningsfører til sameiet, og styret utgjøres av sameierne selv. Fellesoppgaver som plenklipping og enklere utvendig vedlikehold organiseres gjennom dugnad og rulleringsavtaler mellom beboerne. Snørydding i innkjørsel og biloppstillingsplass utføres av de som har bil.

I 2025/2026 ble det gjennomført kommunalt gravearbeid i gaten der rørsystemet ble oppgradert. I den forbindelse ble det montert ny frostsikker utekran og ny utvendig stoppekran, samt at septiktanken ble avkoblet og fylt med grus etter pålegg fra kommunen. Rørinspeksjon ble gjennomført uten anmerkninger.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Ja (ved utleie og bygningstekniske endringer).

I henhold til vedtektenes § 03 skal styret godkjenne utleie av leiligheten. Videre krever overføring/utleie av bruksrett til biloppstillingsplass eller bod til andre enn sameierne forhåndssamtykke fra styret (§ 04). Eventuelle bygningstekniske endringer eller utvendige arrangementer på bygningen krever også skriftlig godkjenning fra styret (§ 05).

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen gjeld.

Det er tinglyst en pant på kr 10 000 til fordel for sameiet.

Panteretten skal tjene som sikkerhet for de forpliktelser som følger av sameiets vedtekter og eventuelle felleskostnader eller andre krav fra sameiet. For en kjøper/interessent betyr dette at sameiet har en tinglyst sikkerhet i eierseksjonen, som ordinært har prioritet etter 90 % av kjøpesummen.

Sameiet har ingen gjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet fører i liten grad formelt regnskap og har vedtatt på årsmøtene å ikke utarbeide fast årsbudsjett. Løpende fellesutgifter (som boligforsikring og fellesinnkjøp) dekkes ved direkte utlegg eller innkreving ved behov.

Dyrehold
Ja, med forbehold/samtykke.

I henhold til punkt 10 i husordensreglene er det ikke tillatt å holde hund med mindre samtlige sameiere sier seg enig i dette.

Sameiets forsikring
Fremtind
Polisenr. 31999941

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 576 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en pent opparbeidet og solrik fellestomt på Borre. Tomten er opparbeidet med plen, diverse beplantning og gruslagt adkomst/gårdsplass.

For denne leiligheten er den mest nærliggende uteplassen en koselig sittegruppeplass på vestsiden av tomten, ideelt plassert for å nyte ettermiddags- og kveldssolen. I tillegg har man god nytte av lagringsplass i en egen utvendig bod samt 1/3 ideell andel av en større, felles utebod på eiendommens østside.

Matrikkelkart fra Horten kommune er vedlagt. Denne viser unøyaktige grenser. Dette er kjøpers ansvar og det anbefales en ny oppmåling av tomten.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger solrikt og skjermet til på Kirkebakken/Borre i et attraktivt og barnevennlig område. Her har man flotte turområder i umiddelbar nærhet med blant annet fin gang og sykkelstien fra Borre til Horten Havn og Skoppum Stasjon. Barnehage, ungdomsskole, dagligvare og bussholdeplass ligger bare noen få minutters gange fra inngangsdøren. Det er gode bussforbindelser til blant annet Horten, Tønsberg og

Skoppum.

Borre/Kirkebakken er et populært boligstrøk hvor det foregår et generasjonsskifte med mange nye barnefamilier som flytter til. Det er ikke rart med tanke på alt nærområdet har å tilby: Rett i nærheten av eiendommen har man skogen med blant annet fine turmuligheter rundt Adaltjernet. En kort sykkeltur på ca. 5 minutter ned til idylliske Steinbrygga med småbåthavn, populær badestrand og kyststien langs fjorden til Horten og Åsgårdstrand. Her finner du også flotte Borre nasjonalpark med vikinggraver og Midgard historiske senter. Opp til Universitetet i Sørøst Norge (Bakkenteigen) tar det ca. 5 minutter med sykkel eller 15 minutter til fots. Det tar ca. 5 minutter med bil til Horten sentrum og Borre golfbane, ca. 15 minutter til Tønsberg og 30 minutter til Sandefjord Lufthavn, Torp.

Er du mer nysgjerrig på Horten - sjekk ut denne linken: www.hortenlove.no

Offentlig kommunikasjon
Det er gode muligheter for offentlig transport i nærområdet med Borre bussholdeplass i kort gangavstand fra boligen. Bussen gir rask og enkel adkomst inn til Horten sentrum, samt sørover mot Tønsberg. Det er også kort avstand til Skoppum togstasjon. Beliggenheten gir også effektiv tilgang til E18 for deg som pendler med bil.

Skoler og barnehager
Borre Idrettsbarnehage ligger rett ved eiendommen. I tillegg er det flere barnehager i nærområde. Kontakt Horten kommune for mer informasjon om ledige plasser. Boligen sogner til Granly barneskole og Borre ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.11.1988. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Dører til felles trapperom-fjærhengsler settes i funksjon.
2. Tosidig rekkverk i trapperom.
3. Puss i bunn røykløp.
4. Vann- og kloakkanlegg må godkjennes av vannverkskontrollør.
5. Fyringsanlegget må godkjennes av feiermester.
6. Husnummerskilt av godkjent type.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.06.1987. Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk. Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger ol. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022) | 576.91m2

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. og bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 13, bnr. 62, snr. 2 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:

1965/2897-1/28 22.11.1965 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3901 GNR: 13 BNR: 62

1990/2803-3/28 03.05.1990
PANTSETTELSESERKLÆRING
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1720638
PANTSETTELSESERKLÆRING
IKKE INNLØSNINGSRETT

ANFØRT PRIORITET: ETTER 90% AV KJØPESUMMEN GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar:
Slik vi tolker dokumentet, er dette en legalpant/panterett på kr 10 000 tinglyst til fordel for sameiet. Panteretten skal tjene som sikkerhet for de forpliktelser som følger av sameiets vedtekter og eventuelle felleskostnader eller andre krav fra sameiet. For en kjøper/interessent betyr dette at sameiet har en tinglyst sikkerhet i eierseksjonen, som ordinært har prioritet etter 90 % av kjøpesummen.

Eiendommens grunndata:

1990/2803-2/28 03.05.1990 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER
Meglers kommentar:
Slik vi tolker dokumentet, viser dette den opprinnelige seksjoneringsbegjæringen som delte eiendommen inn i tre boligseksjoner. Tegningene angir grensene for bruksenhetene samt fellesarealer. For en interessent bekrefter dette seksjonens lovlige etablering, formål som bolig og gjeldende sameiebrøk.

2020/1352455-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0701 GNR: 13 BNR: 62 FNR: 0 SNR: 2

2024/312227-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3801 GNR: 13 BNR: 62 FNR: 0 SNR: 2

Eiendommens rettigheter:

Det er ingen registrerte rettigheter pr. 17.07.2026.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra annen eiendom («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere forklaring av tinglysningene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant

annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Det ble utført tilsyn av Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS den 03.09.2025.
Det ble rapportert følgende kommentarer:
- Røykvarslere:
Det er ikke montert tilstrekkelig med røykvarslere i boenheten. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hveretasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. I tillegg anbefaler vi at det monteres røykvarslere på soverom. Røykvarslere skal monteres i tak, minimum 50 cm fra vegg. Røykvarslere har en teknisk levealder på 10 år.
- Slukkeutstyr:
Slukkeutstyret mangler vedlikehold. Skumslukkere skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkere skal til service minimum hvert 10. år.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 33 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 5 900,-

Samlet skal selger betale kr. 114 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. juli 2026

Ansvarlig megler
Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Fogdeveien 4B

Nabolaget Borre - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Granly skole (1-7 kl.)	**4 min**
454 elever, 25 klasser	2.2 km
Lysheim skole (1-7 kl.)	**6 min**
201 elever, 9 klasser	3.4 km
Sentrum skole (1-7 kl.)	**8 min**
331 elever, 21 klasser	4.4 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.)	**5 min**
330 elever, 25 klasser	0.5 km
Horten videregående skole	**9 min**
1150 elever, 59 klasser	5.1 km
Wang Toppidrett Tønsberg	**15 min**

Offentlig transport

Kirkebakken Sandeveien	**3 min**
Linje 70	0.2 km
Skoppum stasjon	**6 min**
Linje RE11, RX11	3.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	**27 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 39 min**

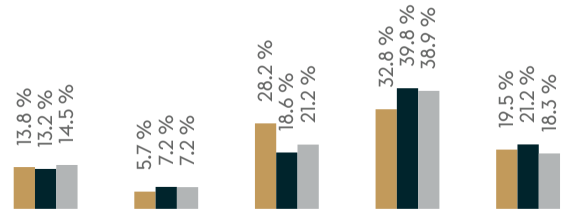
Barnehager

Borre idrettsbarnehage (0-5 år...	**7 min**
58 barn	0.6 km
Rørehagen barnehage (1-5 år)	**4 min**
96 barn	2.1 km
Trimveien barnehage (1-5 år)	**5 min**
35 barn	3.1 km

Dagligvare

Kiwi Borre	**3 min**
Meny Borre	**22 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borre	1 249	820
Horten kommune	27 502	13 501
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Borre Ungdomsskole Gym sal	5 min
Borrehallen	7 min
MOVA Horten	5 min
EVO Horten	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Fogdeveien 4B , 3184 BORRE
HORTEN kommune
gnr. 13, bnr. 62, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 10.07.2026 **Rapportdato:** 14.07.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-2048 **Eiendomsverdi ref nr:** IB2080

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i flermannsbolig oppført i tre over grunnmur/krypekjeller i 1988.
Leiligheten disponer en utvendig bod i tilknytning til boligen.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusjkabinett. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.
Rommet er fra 1988/byggeår. Forventet brukstid for rommet og tilhørende tettesjikt betraktes som oppbrukt.
Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.
Selv om det benyttes dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.
NB! Bruk av dusjkabinett erstatter ikke behovet eller kravet til oppgradering av rommet og det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk.

Selger opplyser om følgende:
- har vært lekkasje i tak - felles ansvar.
- har vært mus i utvendig bod.
- har stemplet opp under en av gulvbjelkene under stue og avrettet gulv i stue.
- lagt nytt laminatgulv og montert oppussingplater på de fleste veggene.
- kan forekomme noe lydgjennomgang mellom leilighetene/felles gang men at dette ikke oppleves sjenerende.

Selger opplyser at det har blitt utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats. Dette innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Leilighet - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.
Vinduer i tre.
Det er felles hovedytterdør (fra 2017) og brann- og lydklassifisert entrédør (fra 1988).

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med laminat.
Innvendige tak og vegger i platet/malt utførelse.
Selger opplyser at de fleste veggene ble pusset opp i 2024 med oppussingsplater og maling.
Trebjelkelag som etasjeskiller.
Det er elementpipe med sotluke/feieluke (ingen ildsted).
Henviser også til rapport etter tilsyn med fyringsanlegg - utført av Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS datert 03.09.2025 (vedlagt).
Bygningen har ventilert krypkjeller og trebjelkelag.

Plast/dampsperre er lagt mot grunnen. Fri høyde mellom grunnen og overliggende trebjelkelag er ca 0,5 m - ca 1 m. Adkomst til krypekjeller via åpninger i utvendig boder tilhørende andre seksjoner.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom:
Belegg på gulv. Tapet på veggene. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør og vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber.
Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist.
Ventilering via luftespalte i vinduer samt avtrekk fra kjøkken.
Varmtvannsbereder på 107 l.
Ingen fastmonterte varmekilder.
Hovedsikring 40 A. El-billader 20 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Siste el-tilsyn ble utført 10.02.2023.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

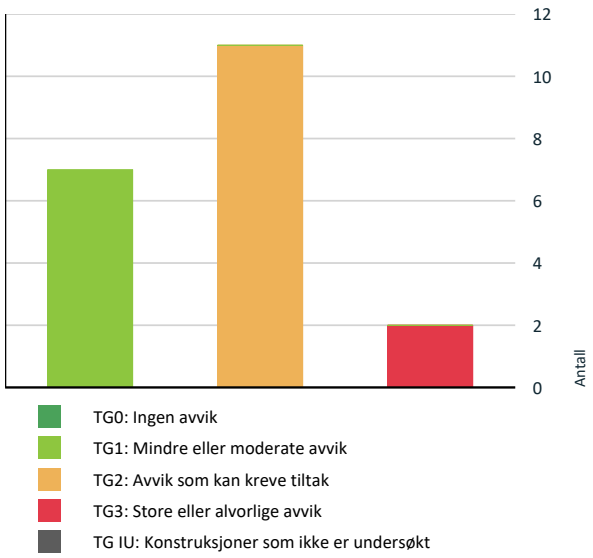
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

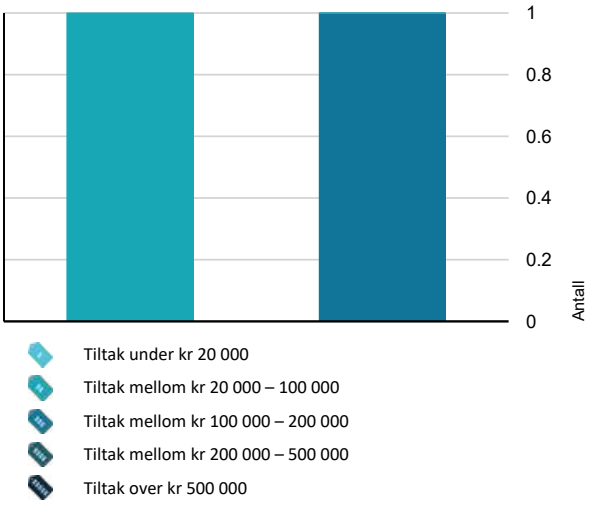
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne leiligheten. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som sameiets felles ansvar og følgelig ikke vurdert. Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom sameiet og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

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

xxx
I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt.
For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstenivået
-etasjeskiller

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sammendrag av boligens tilstand

	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
	Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
	Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.	Gå til side
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1988

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til oppfukting og økt risiko for råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Avflasssing i maling/overflate ved deler av vindu(er).

Konsekvens/tiltak
• Utvendige vinduslister er ført helt ned til vannbrett/beslag uten drypp/tilfredsstillende avstand til vannbrett/beslag, noe som kan medføre økt risiko for fuktansamling og redusert levetid på vindu/utvendig lister m.v.
Det bør utbedres avvik rundt innsettingsdetaljer, og flassende maling/overflate bør skrapes og males på nytt.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning, råte og redusert levetid på vinduene.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt felles hovedytterdør (fra 2017) og brann- og lydklassifisert entrédør (fra 1988).

Vurdering av avvik:
• Felles inngangsdør tar i karm og/eller terskel.

Konsekvens/tiltak
• Inngangsdøren bør justeres for å unngå at den tar i karm og/eller terskel, da dette kan føre til unødvendig slitasje, redusert funksjon og potensiell skade på dør eller karm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvoverflater med laminat.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige tak og vegger i platet/malt utførelse.
Selger opplyser at de fleste veggene ble pusset opp i 2024 med oppussingsplater og maling.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag som etasjeskiller.

Målt høydeforskjell/planavvik i stue og soverom med lokalt planavvik mindre enn ca 15 mm og mindre enn ca 30 mm totalt i rommet.

Målingene er utført med laser i to tilfeldig/relevante rom i leiligheten. Det kan derfor ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

Radon

Beskrivelse
Bygget er oppført uten radonsperre (ikke krav på oppføringstidspynktet).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart.
Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe med sotluke/feieluke (ingen ildsted).
Henviser også til rapport etter tilsyn med fyringsanlegg - utført av Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS datert 03.09.2025 (vedlagt).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i tillegg til at det mangler ubrennbar plate under sotluken.

Konsekvens/tiltak
• Brennbart materiale må fjernes eller beskyttes (avbøtende tiltak) slik at avstand fra sotluke/feieluke til brennbart materiale blir minst 30 cm. Hensikten er å redusere risikoen for brann.
Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å hindre at glør fra aske kan forårsake brannskader eller antennelse av gulvet.
Manglende ildfast plate medfører økt risiko for brann.
Avvikene har ingen praktisk betydning så lenge det ikke er installert ildsted. Dersom ildsted installeres må avvikene lukkes.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Bygningen har ventilert krypkjeller og trebjelkelag. Plast/dampsperre er lagt mot grunnen. Fri høyde mellom grunnen og overliggende trebjelkelag er ca 0,5 m - ca 1 m. Adkomst til krypekjeller via åpninger i utvendig boder tilhørende andre seksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det oppbevares noe organisk materiale i del av krypekjeller.
Det er fall i terreng mot deler av grunnmur/krypekjeller.
En bjelke er provisorisk understøttet.

Konsekvens/tiltak
• Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader i krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle innsekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen.

Organisk materiale bør fjernes fra krypkjelleren for å redusere risikoen for sopp- og råteskader. Terrengfall mot grunnmur/krypekjeller bør utbedres slik at vann ledes bort fra bygningen, for å unngå økt fuktbelastning og fare for fuktskader. Den provisorisk understøttede bjelken bør vurderes og eventuelt utbedres av fagperson, da provisoriske løsninger kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for konstruksjonsskader

Krypekjelleren er en risikokonstruksjon med erfaringsmesssig høy skadefrekevens og det anbefales derfor jevnlig kontroll.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:
• Entredøren har mindre skade og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring eller overflatebehandling bør vurderes for å utbedre skader og slitasje på entredøren, for å unngå ytterligere forringelse og sikre funksjon og estetikk.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Selger opplyser at det har vært mus i utvendig bod.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres tiltak for å hindre at mus kommer inn i boden, for eksempel ved å tette åpninger og sikre god orden. Konsekvensen av mus i boden er økt risiko for lukt, skade på materialer og mulig spredning til andre deler av bygningen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad/wc/vaskerom:
Belegg på gulv. Tapet på veggene. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin.
Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør og vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Påvist knirk i gulv.
Gulvkonstruksjonen er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall til sluk. Det er påvist både noe fall og noe motfall til sluk.

Konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) har passert anbefalt brukstid.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres fuktbestandige materialer i våtsonen for å unngå risiko for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner.

Knirk i gulv bør utbedres for å sikre stabilitet og komfort, samt redusere risiko for ytterligere konstruksjonsskader.

Et bad med redusert fall til sluk kan bli mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre at vann kan bli liggende på deler av gulvet. Vann som ikke ledes effektivt til sluket gir også redusert sklisikkerhet på gulvet.
Gulvet bør utbedres slik at det oppnås tilstrekkelig fall mot sluk, for å hindre vannansamling og redusere risiko for fuktskader, lekkasjer samt personskader.

Alderen på rommet og konstruksjonene medfører derfor økt risiko for fuktskader og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.
Tettesjikt/membran bør derfor fornyes for å redusere risikoen for lekkasjer, følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Selv om det benyttes dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk. For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig fall til sluk og nytt tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet.

NB! Bruk av dusjkabinett erstatter ikke behovet eller kravet til membran/tettesjikt og/eller oppgradering av dette og det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusjkabinett/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.
Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke tilstanden på kobberrørene og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller korrosjon, da alder medfører økt risiko for brudd og vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via luftespalte i vinduer samt avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 107 l.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift (tilkoplet via stikkontakt).

Konsekvens/tiltak
• Bereder bør tilkobles med fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og brannskader.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Ingen fastmonterte varmekilder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Hovedsikring 40 A. El-billader 20 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A.
Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Siste el-tilsyn ble utført 10.02.2023.

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes oversikt over diverse arbeider utført på det elektriske anlegget under tidligere eieres eiertid.
Det er fremlagt samsvarserklæringer fra hhv. 04.04.2014, 08.11.2018, 22.06.2021 og 07.06.2023.
Siste el-tilsyn ble utført 10.02.2023 og avvik utbedret i hht. samsvarserklæring datert 07.06.2023.

Det er opplyst at det er utført kopling/forlengelse av stikkontakt ved dugnad. Arbeid utført som dugnad eller egeninnsats kan være mangelfullt eller ikke fagmessig utført, noe som øker risikoen for feil, brannfare og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse
Er påvist fall mot deler av grunnmur.

Det er ikke foretatt særskilt kontroll av NVE sine aktsomhetskart for kvikkleireskred som del av denne rapporten, med mindre dette er uttrykkelig opplyst andre steder i rapporten. Vurderingen bygger på synlige forhold, fremlagt dokumentasjon og opplysninger som er gjort kjent for takstingeniøren innenfor rapportens mandat. Rapporten bygger derfor ikke på en egen gjennomgang av offentlig kartgrunnlag for slik fare.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller har fall inn mot deler av bygningen, noe som gir økt risiko for vanninntrengning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende fall fra grunnmur for deler av grunnmur som ikke har dette, for å redusere risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende fall er økt fare for vanninntrengning mot grunnmuren, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart.
Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes oversikt over diverse arbeider utført på det elektriske anlegget under tidligere eieres eiertid.
Det er fremlagt samsvarserklæringer fra hhv. 04.04.2014, 08.11.2018, 22.06.2021 og 07.06.2023.
Siste el-tilsyn ble utført 10.02.2023 og avvik utbedret i hht. samsvarserklæring datert 07.06.2023.

Det er opplyst at det er utført kopling/forlengelse av stikkontakt ved dugnad. Arbeid utført som dugnad eller egeninnsats kan være mangelfullt eller ikke fagmessig utført, noe som øker risikoen for feil, brannfare og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Krypkjeller					
1. Etasje	48	4		52	
SUM	**48**	**4**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller	Kryperom		
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom	Bod (utv)	

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Lagt oppussingplater på de fleste innvendige vegger samt malt overflater. Lagt nytt laminatgulv og avrettet gulv i stue. Skiftet kjøkken. Selger opplyser at arbeidene har blitt utført ved egeninnsats/dugnad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2026	Tore Rønning	Takstingeniør
	Anders Sunsdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	13	62		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fogdeveien 4B

Hjemmelshaver
Sundsdal Anders

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	24.06.1987		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.11.1988		Gjennomgått		Nei
Rapport etter tilsyn uført av Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	03.09.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/8600
Dokumentdato	03.09.2025
Kontrolldato	03.09.2025
Saksbehandler	Morten Jensen
Gnr/bnr.	13/62/0/2
Adresse	Fogdeveien 4B
Leilighet	H0101

ANDERS SUNDSDAL
Fogdeveien 4B
3184 BORRE

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Fogdeveien 4B, bruksenhet H0101, 3184 BORRE

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 03.09.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Andre forhold:

Det er ikke tilkoblet ildsted i boligen.

- Røykvarslere:

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

- Slukkeutstyr:

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

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

Til stede:
Eier/representant for eier: Helge Aarestad
For brannvesenet: Morten Jensen

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Morten Jensen på telefon **98 26 30 43** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Morten Jensen
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

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

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

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

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Sundsdal	9578-5999-4-2526519	2026-07-12 19:26:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
12. juli 2026

Oppdragsnummer
25-0125/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fogdeveien 4B, 3184 BORRE

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Anders Sundsdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 31999941
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Fjernet gammel elektrisk ovn og satt inn koblingsboks (IP54) på badet. Utført i egeninnsats i 2022.

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

Nei

Eventuell kommentar: Meg bekjent ikke fornyet eller oppgradert i min eiertid. Viser ellers til takstrapport fra 2022 (utarbeidet ifm. mitt eget kjøp).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hekk fjernet og blomsterbed anlagt (egeninnsats av sameiet). Takstein ble reparert av ServiceAlliansen i samarbeid med forsikringsselskapet Fremtind som følge av skade forårsaket av høststormen i 2025 (se eget punkt om «feil/utettheter i tak» under Feil og mangler for detaljer om forholdene på loft/soverom 2. etg. i forbindelse med samme storm). Utover dette er jeg ikke kjent med at det er gjort endringer eller reparasjoner på fasade, pipe/ildsted eller boder, verken i min eller tidligere eiertid.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke utført dreneringsarbeid i min eiertid. Arbeid fra tidligere eiertid er ukjent.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I forbindelse med oppussing er det i egeninnsats byttet deksel på eksisterende stikkontakter i stue, soverom, gang og kjøkken – selve kontaktpunktene/tilkoblingene er ikke endret ved dette. I forbindelse med nytt kjøkken er det i egeninnsats utført forlengelse av stikkontakt. I tillegg er det i 2022, i egeninnsats, fjernet en gammel elektrisk ovn på badet og satt inn en koblingsboks (IP54).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble utført tilsyn av det elektriske anlegget av Det lokale eltilsyn (DLE) 10.02.2023.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til tilstandsrapport fra 2022 (fra mitt eget kjøp) er det montert egen kurs og elbillader av typen «Folkeladeren» tilhørende leiligheten (installasjonsår ukjent).

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende arbeider ble utført av Energitec AS og kommunens entreprenør i forbindelse med kommunalt gravearbeid i veien i perioden 2025–2026, pålagt av kommunen: Ny utvendig stoppekran installert på vestsiden av eiendommen mot vei. Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløp; septiktank ble i den forbindelse koblet fra og fylt med grus etter pålegg fra kommunen, og frakoblingen er dokumentert godkjent av kommunen (ferdigmelding). Rørinspeksjon gjennomført av Energitec AS, uten anmerkninger. Utekran byttet til frostsikker modell. I forbindelse med nytt kjøkken er det installert nytt røropplegg med «waterguard» (automatisk lekkasjestoppesystem for vann), utført av Alt Rørlegger & Vaktmester AS.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Meg bekjent er det ikke gjort slike endringer. Før min eiertid er det satt opp felles utebod der hver sameier kan bruke arealet etter sin eierbrøk.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Se punkt 5

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Pipe/ildsted har ordinær kommunal feiing/tilsyn, senest 03.09.2025.

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke utført radonmåling i min eiertid. Jf. takstrapport 2022 (ifm. mitt eget kjøp) er det ikke foretatt radonmålinger

---

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke ildsted.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Viser forøvrig til tilstandsrapport (befaring 10.07.2026)

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Viser til tilstandsrapport med befaring 10.07.2026. Viser også til Takstrapport v/Rambøll Norge AS i forbindelse med høststormen 2025.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Viser til DLE-tilsyn 10.02.2023.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det har vært mindre skjevheter i gulvet i stue og gang. Da nytt gulv ble lagt ble avrettningsmasse brukt. Viser ellers til tilstansrapport med befaring 10.07.2026.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det er funnet muselort i den utvendige boden.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Boligen har ikke sentralfyr, varmepumpe eller balansert ventilasjonsanlegg.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm. kjøp av bolig i 2022. Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg 2025. Skadesak etter høststormen i 2025 (utbedret). Tilstandsrapport med befaring 2026.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Areal er oppgitt i eiendomsinformasjon fra Matrikkelen, samt i salgsoppgaven fra da jeg selv kjøpte boligen i 2022.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Viser til megleropplysninger datert 21.09.2022.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Se forøvrig punkt 24.

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har vedtekter og husordensregler som følges av samtlige eiere i sameiet. Eventuelle uenigheter løses på sameiets årsmøter.

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Viser til Horten kommunes kartløsning for oljetanker: det er ingen registrert oljetank på eiendommen

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Rørføringen til utekranen går gjennom leiligheten. Innvendig stoppekran er plassert under kjøkkenets oppvaskkum. Utearealet er felles for alle eiere. Det er ikke formelt oppdelt, men sittegruppen på vestsiden benyttes i hovedsak av denne leiligheten.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0125/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anders Sundsdal	**2026-07-12**

Identifikasjon


Anders Sundsdal

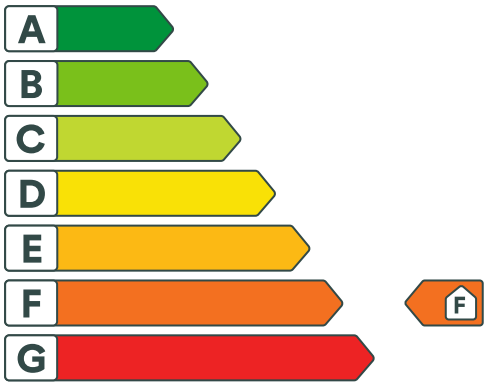
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Fogdeveien 4B, 3184 BORRE**	
Dato for energimerking **05.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319963**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **8258392**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **62**
Seksjonsnummer **2**	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 **1988**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **230,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **270,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **261,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 082 kWh**



Fogdeveien 4B, 3184 BORRE

Detaljering

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



Fogdeveien 4B, 3184 BORRE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

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

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

Dato: 08.07.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	13	Bruksnr.	62	Festenr.	0	Seksjonsnr.	2
Adresse	Fogdeveien 4B						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.06.2026
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	937,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	243,-

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.

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/13/62/0/2 Adresse: Fogdeveien 4B, 3184 BORRE

	I vår database er det ikke registrert ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 03.09.2025. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	03.09.2025	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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/8600
Dokumentdato	03.09.2025
Kontrolldato	03.09.2025
Saksbehandler	Morten Jensen
Gnr/bnr.	13/62/0/2
Adresse	Fogdeveien 4B
Leilighet	H0101

ANDERS SUNDSDAL
Fogdeveien 4B
3184 BORRE

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Fogdeveien 4B, bruksenhet H0101, 3184 BORRE

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 03.09.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Andre forhold:

Det er ikke tilkoblet ildsted i boligen.

- Røykvarslere:

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

- Slukkeutstyr:

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

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

Til stede:
Eier/representant for eier: Helge Aarestad
For brannvesenet: Morten Jensen

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Morten Jensen på telefon **98 26 30 43** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Morten Jensen
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

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

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

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

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

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

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

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

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
BORRE	BYGNINGSRÅDET	HERREDSHUSET	29 10 1987

Sak nr.
174/87 TM/bs

Navn: Hans Læret
Wistingsvei 46
3190 Horten

Søknaden gjelder: Klage

Sted: Fogdeveien 4b
gnr. 13, bnr. 62.

Søkers fremstilling av saken:

Det søkes om oppføring av bolig. Bebygget grunnflate 117 m2 i 1§ etg. Bokligen inneholder 3 leiligheter på samlet brutto gulvflate 176 m2.
Boligen utføres i tre. Tak: Mansardtak.

I sak 158/87 gjorde bygningsrådet følgende vedtak:

Søknad om byggetillatelse avslås med hjemmel i bygningslovens § 69.

Søkeren anmodes om å fremme søknad for maks 2 boenheter.
Det må redegjøres for plassering av garasje.

Søker har nå fremmet klage over vedtaket.
Disse er gjengitt i 8 punkter:

1. Uttalelse fra Sosialkontoret i Gjengangeren 01 06 87, satte meg på ideen om å bygge små leiligheter.

   Kommentaren er: Sosialkontoret har registrert et stort behov for to- og treroms leiligheter til enslige, barnefamilier og pensjonister. Det er svært få leiligheter av denne typen i Borre.

   Videre punkter er:

2. Når tomten i Fogdeveien 4 b ble avertert til salgs noe senere forhørte jeg meg på teknisk etat i Borre, og fikk opplyst fra to av avd.ingeniørene der, at det kunne bygges 3 leiligheter på tilsammen 175 m2.

3. Tegninger ble laget, og forevist avd.ing. Monsen samt bygningskontrolløren. Det branntekniske ble diskutert, forøvrig hadde de ingen kommentar i negativ retning.

Sign

Utskrift sendt til

K-blankett 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

Kommunenes arkivnøkkel: 026

Kommune	Styre, rad. utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
BORRE	BYGNINGSRÅDET	HERREDSHUSET	29 10 1987

Sak nr.

4. Jeg gikk så i banken med planene, og fikk godkjent lån for 3 leiligheter.

5. Tomten ble deretter innkjøpt, i god tro om at jeg hadde alt i orden. Dette var svært viktig fordi tomteprisen var på 265.000,- ? omkostninger var for høy for bare å bygge to leiligheter, jeg ville da ikke ha kjøpt den.

6. Kommentar til to leiligheter i steden for tre.

   Jeg sitterer bygningssjefens avslutning:

   > Vurderingen av hva som er tilfredstillende oppholdsrom i det fri for beboerne m.v. må da tilligge bygningsrådet.

   Huset jeg har tegnet er på 117 m2 grunnflate, pluss netto leilighet i 2. etg. 57 m2, det blir tilsammen 174 m2 bebygget grunnflate med sportsbodene er 130,5 m2.

   Dersom man skal bygge to leiligheter som er 175 m2 på en flate, blir oppholdsrom i det fri redusert med 44,5 m2.

   Selv om kravet til parkeringsplasser blir redusert med en, er det naturlig å anlegge dem slik som tegnet, på grunn av snuplass når man skal kjøre ut.

   Dette gjelder da den fargelagte situasjonsplan som også viser eventuell fremtidig garasje.

7. Belastning av tomten.

   I følge Tønsbergs Blad 07 10 87 består 1/3 av norske husstander av 1-2 personer, det er da stor mulighet for at det blir fra 3-6 personer i tre små leiligheter.

   Gjennomsnittsfamiliene i 4 roms leiligheter har 1-2 barn, og da kan det komme fra 6 til 8 personer i to større leiligheter.

   Ut fra dette mener jeg det er bedre med 3 små leiligheter, fordi 2 større leiligheter gir mindre uteplass, rommer flere som belaster mer, og dekker ikke det behov som det gjentatte ganger skrives om i avisene.

Sign.	Utskrift sendt til

K-blankett 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
BORRE	BYGNINGSRÅDET	HERREDSHUSET	29 10 1987

Sak nr.

8. Det er i dag mange eldre enslige som ikke har bil, og dette ville være et sentralt sted å bo for de som må ta buss eller gå.

   Jeg håper derfor at dere som ansvarlige politikere, nå kan se saken i et annet lys og medvirke til at de som tranger det kan få et alternativ på Kirkebakken også.

Teknisk sjefs kommentar:

Behovet for småleiligheter er stort. Dette speiles i avisartikkelene og i kjent statistikk.

Når det er skrevet, få en se på den konkrete saken.

Pkt. 2, 3, 4, 5 går sterkt på personer.
Det har aldri vært sådd tvil om at bygningsrådet har ordet i denne saken. 3 leiligheter er antydet som en mulighet, fire ble det frarådet å søke om. Størrelsen på leilighetene er heller ikke nevnt fra vår side. Søker har valgt å legge seg på leiligheter i størrelsesorden ca 60 m2 og 2 x 50 m2, alle + bod. Og alle med 2 rom, kjøkken og bad. Andre prosjekter viser at disse kan gjøres mindre og med mer kompakt planløsning.
(Men de tilsvarer omtrent aldersleilighetene kommunen har bygget de siste årene).

Det er vanskelig å la være å la anken gå videre til Fylkesmannen så lenge planene ikke er endret.
Behovet bringer ikke nytt i saken, så forutsetningen er egentlig de samme som da bygningsrådet fattet sitt vedtak.
Noe beklagelig er det at vedtaket nesten forutsetter 2 boenheter.
Egentlig er det en bearbeiding av prosjektet med vel funderte tegninger som trengs. Og en rettesnor om hvilken utnyttelsesgrad som vil kunne legges til grunn. Reguleringsplanen har ingen bestemmelser om dette. Og et vedtak vil kunne få presedens på utbygging/fortetting som nødvendigvis vil måtte komme til Kirkebakken. Alternativt bør en se på denne noe foreldede planen. Et ønsket vedtak er derfor f.eks.:

   Søker bes fremme forslag til bebyggelse med en utnyttelsesgrad U=0,25.

   Ønsker han likevel å fremme planene slik de er forelagt, må saken sendes Fylkesmannen til avgjørelse.

Sign.	Utskrift sendt til

K-blankett 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
BORRE	BYGNINGSRÅDET	HERREDSHUSET	29 10 1987

Sak nr.

174/87 TM/bs

INNSTILLING: Søker bes fremme forslag til utbygging med utnyttelsesgrad max 0,25. Ønsker han ikke dette, opprettholder bygningsrådet sitt vedtak, sak 158/87 og saken sendes Fylkesmannen til avgjørelse.

VEDTAK: Byggetillatelse gis. Utnyttelsesgraden er 0,30. Forøvrig godkjennes byggemelding på vanlige vilkår. Det må påvises tilfredstilende plass for fremtidig garasje/carport.

Eventuelle klager gis oppsettende virkning.

Vedtak fattet med 3 mot 2 stemmer som ble avgitt for innstilling.

B Solberg

Sign	Utskrift sendt til

K-blankett 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

Kommunenes arkivnøkkel: 026

F kap. 45
F kap. 53
F kap. 2

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 45

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

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

Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☒ Platebygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Særlige byggeforsvarsmetoder T. veiledningens hefte ..... hefte nr. .....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

Bl. § 126
F kap. 47

Ventilasjon

☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
☒ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannvesenet for:
☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av: ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer
(oppgi fabrikk og type) Leca
☐ Annen utførelse (beskriv)
☐ Ildsteder og fyrdører er vist på tegningene
☒ Elektrisk oppvarming, type panelovner

F kap. 3

Brannvern

Bygningens brannmotstandsklasse: ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

For større bygg besvares:
Tegningene viser: ☒ brannvegger ☐ brannceller
☒ bygningsdelens brannmotstand klasse
☒ dørenes brannmotstand klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F kap. 47
Trapp er: ☒ åpen ☐ lukket ☒ branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F kap. 46

Særskilt søknad innsendes for

F kap. 46.2
Bl. § 93
☐ personheis ☐ varmeheis
☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Utarbeidet av Norske Kommunenes Sentralforbund

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

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

2002000491-2

Til bygningsrådet i: Borre

BORRE TEKNISK ETAT
12 AUG. 1987
Ark nr

Byggeplass (adresse)	Gnr	Bnr	Fest. Nr.	Bet. underfest nr
Bogdeveien 4 b	13	62		

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Hans Løret	Wistingsvei 46	46888

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsmyndighetene.

Skriv ikke her

Bl. § 93
F kap. 14

Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv)

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv)
Bygningen brukes nå til

F kap. 14
Bl. § 94.3
F kap. 51.1

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn)
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i: ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Horten den 28/2 / 19 87.
Sted

Hans Løret
Byggherrens underskrift

Wistingsvei 46, 3190 Horten 46888
Adresse Telefon

Hans Løret
Anmelderens underskrift

Adresse Telefon

© Kunnskapsforlaget A/S, Oslo 2 88

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

2

Skriv ikke her

Reguleringsplan og bestemmelser (Bl. §§ 22-33)
Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert
Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt (Bl. § 63)
For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Minste avstander fra det planlagte bygg (Bl. §§ 70-74, 81; F.sak 3)
Til nabogrense 4 m Til midte av vei 16 m
Til annen bygning på samme tomt ____ m
☒ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen
Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bebyggelsen (Bl. §§ 70-77; F.sak 22, 22.1)
Bebygget grunnareal for eldre bygg 0 m²
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 117 m²
Sum bebygget grunnareal 117 m²
Antall etasjer 1 1/2 Antall leiligheter 3
Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 176 m²

Atkomst (Bl. § 66)
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
☐ Riks-veg Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt
☒ Kommunal veg
☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring ☐ Ja ☐ Nei

Vann og kloakk
Bl. § 65: Vannforsyning skal skje fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk
☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg
Annen (beskriv) ____
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.
Bl. § 66.2: Kloakkavlap tilknyttes
☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg
Det skal installeres ☒ vannklosett
☐ Annet (beskriv) ____
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

Bygningens innredning og tilgjengelighet (F.kap. 41)
Tegningene er gitt på ☐ romareal
☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal
F.kap. 56: ☐ Tilluftrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.
F.kap. 21.2: ☐ Bygget skal kunne brukes av bevegelseshemmede og tilgjengelighetsforskrifter og atkomst og innredning av denne framgår av tegning

Byggegrunn, drenering og overvann
Bl. § 68: Grunnen består av ☐ fjell ☒ grus ☐ sand ☐ leire
☐ annet (beskriv) ____
F.kap. 42.5: Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kulvgrøft ☒ rør
Drensvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng
F.kap. 45.2: Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

Fundamentering (F.kap. 42, 1.3)
☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler
☐ Annet (beskriv) ____

3

Skriv ikke her

Kjellergulv, golv på terreng (F.kap. 42.4; F.kap. 41.32; F.kap. 53)
☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under
☒ Trebjelkelag med luftrom under
☐ Annen utførelse (beskriv) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Stedlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ Henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

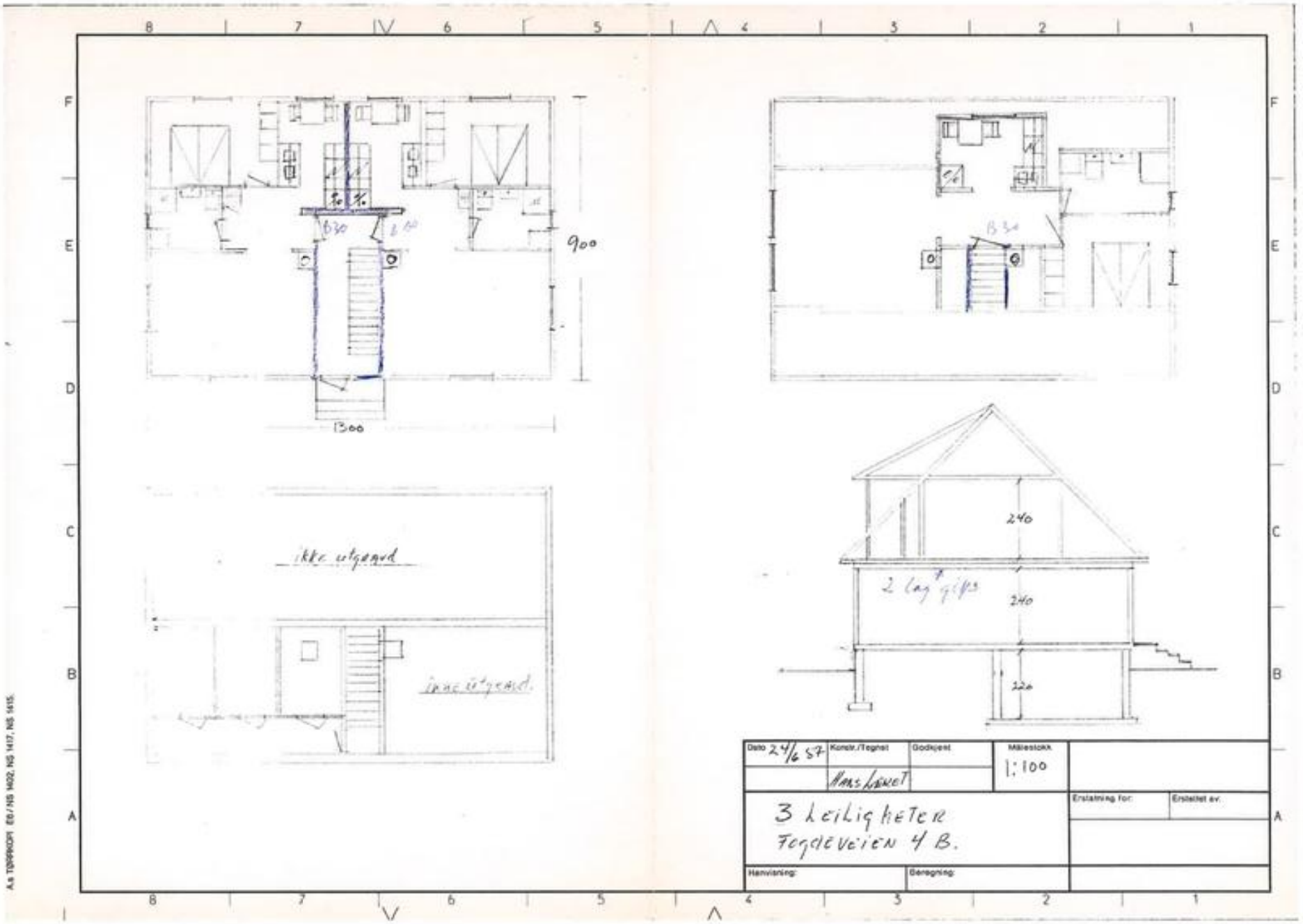
Kjelleryttervegger (F.kap. 42.3; F.kap. 53)
☐ Betong ☐ Betongblokk ☒ Blokk av lettaggregatbetong
☐ Annet (beskriv) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Stedlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ Henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

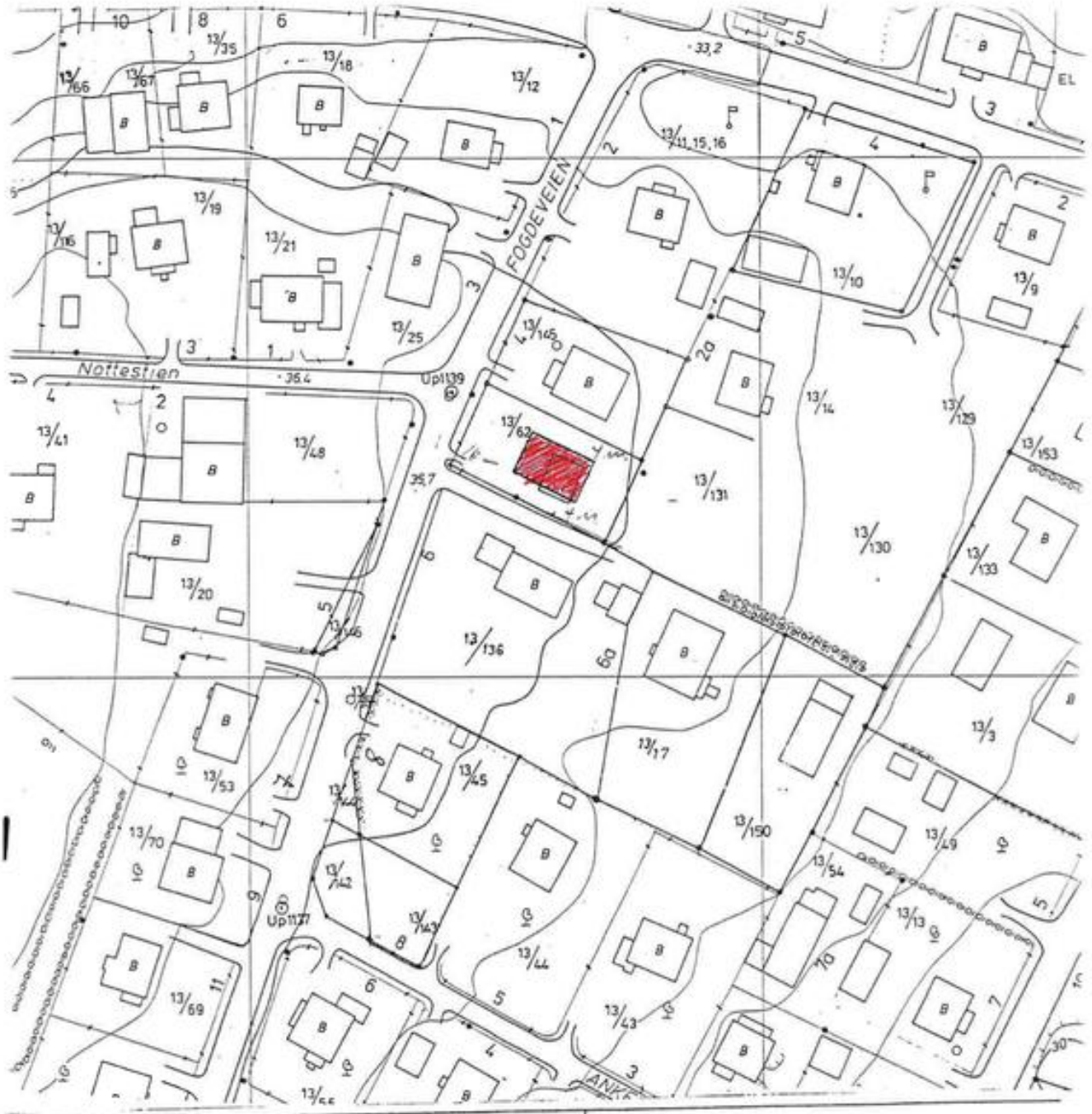
Yttervegg, dør og vinduer (F.kap. 43; F.kap. 13; F.sak 3)
Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type) ____
☐ Annet (beskriv) ____
Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkframstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Stedlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ Henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter (F.kap. 40; F.kap. 52; F.kap. 20; F.kap. 21)
Materiale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type) ____
☐ Annet (beskriv) ____
Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkframstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse er angitt på tegningene
☐ Stedlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ Henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Etasjeskiller og balkong (F.kap. 44; F.kap. 50; F.kap. 53; F.del 3)
Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ____
☐ Annet (beskriv) ____
Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkframstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Stedlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ Henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag


NORD
VEST
SYD
ØST.
Dato 24/6 67
Konstr./Tegnet JANS LARSEN
Godkjent
Målestokk 1:100
3 LEILIGHETER
FOGDEVEIEN 4 B
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
A.s TEGNEKOR EG / NS 1402, NS 1417, NS 1415


900
3000
ikke utgang
inne utgang
240
2 lag gips
240
220
Dato 24/6 57
Konstr./Tegnet
Hans Løvset
Godkjent
Målestokk
1:100
3 leiligheter
Fogdeveien 4 B.
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:



SITUASJONSKART. GNR.: 13 BNR.: 62

Byggherre: Hans Lorck

Byggeplassens adr.: Fogdeveien 4B

Arbeidets art: Nybygg

Byggets art: Boliger
(3 leilgh. i 2 plan)

Saksbehandler: TM

BORRE ELVERK
☐ Ingen merknader
☒ Merknader (se baksiden)

19/8-87 J. Spangla
Dato Sign.

BORRE INGENIØRVESEN
☐ Ingen merknader
☒ Merknader (se baksiden)

20/8-87 J. Nodla.
Dato Sign.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Fogdeveien 4 B, Borre			gnr. 13, bnr. 62	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	21.09.87	29.10.87	174/87

Byggherre	Adresse	Tlf.
Hans Læret	Wistingsvei 46, 3190 Horten	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Hans Læret	Wistingsvei 46, 3190 Horten	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Hans Læret		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Dører til felles trapperom; -fjærhengsler settes i funksjon.
2. Tosidig rekkverk i trapperom.
3. Puss i bunn røykløp.
4. Vann- og kloakkanlegg må godkjennes av vannverkskontrollør.
5. Fyringsanlegget må godkjennes av feiermester.
6. Husnummerskilt av godkjent type.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Horten, den 2. november 1988	BORRE KOMMUNE Teknisk etat	Underskrift

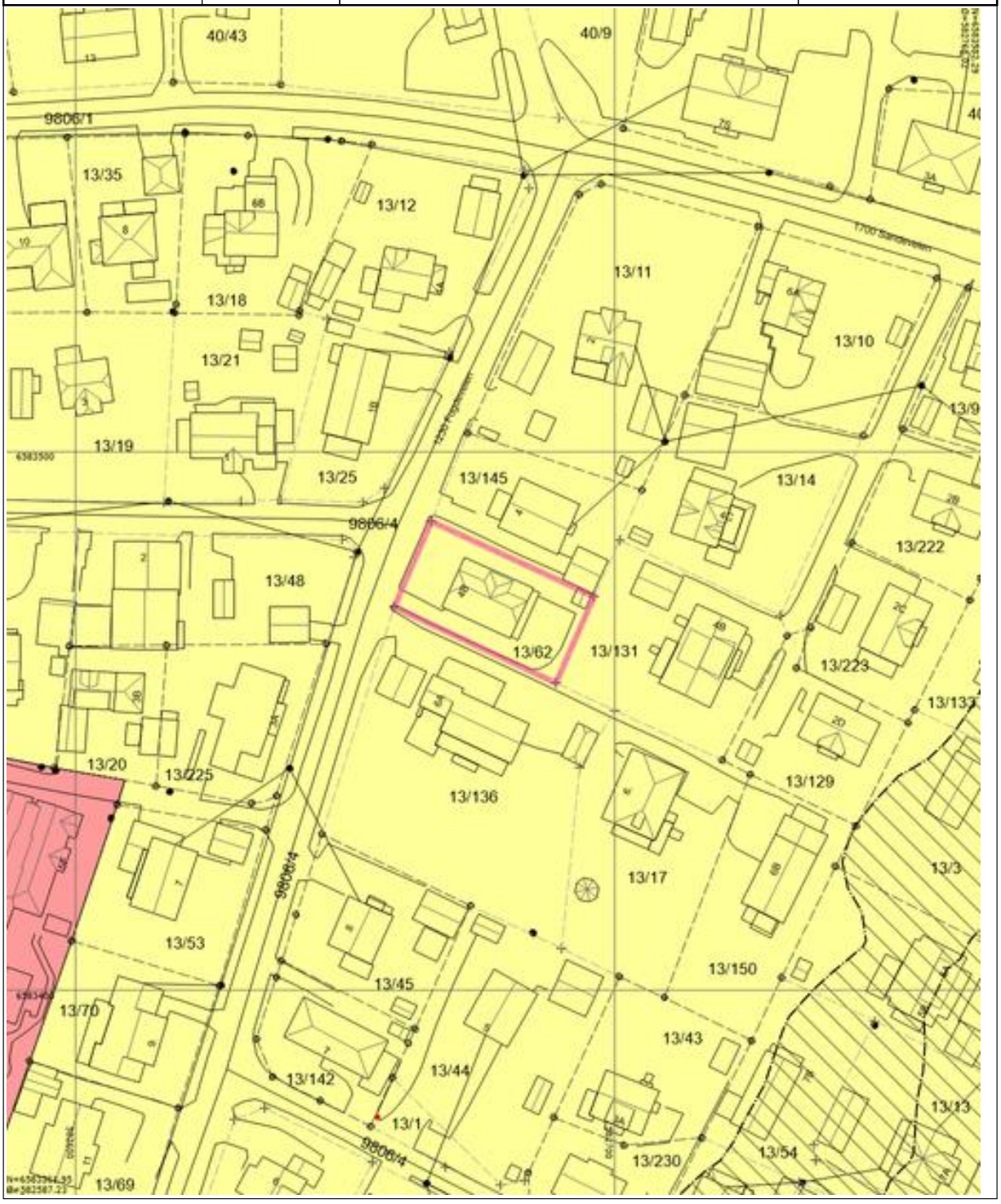
Sendes til

[X] Byggherre [X] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Horten kommune	Kommuneplan				
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 62	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Fogdeveien 4B 3184 BORRE			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

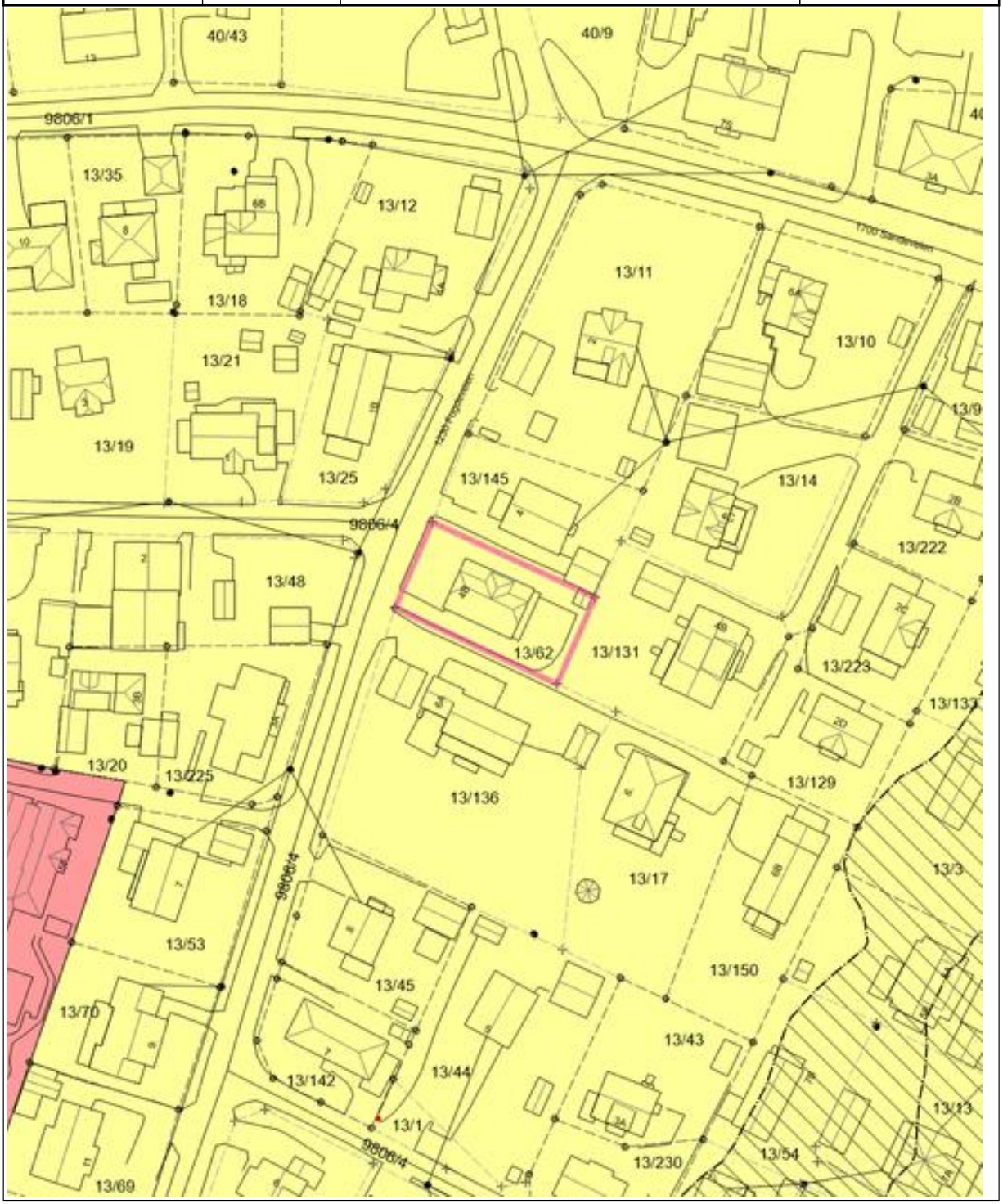
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

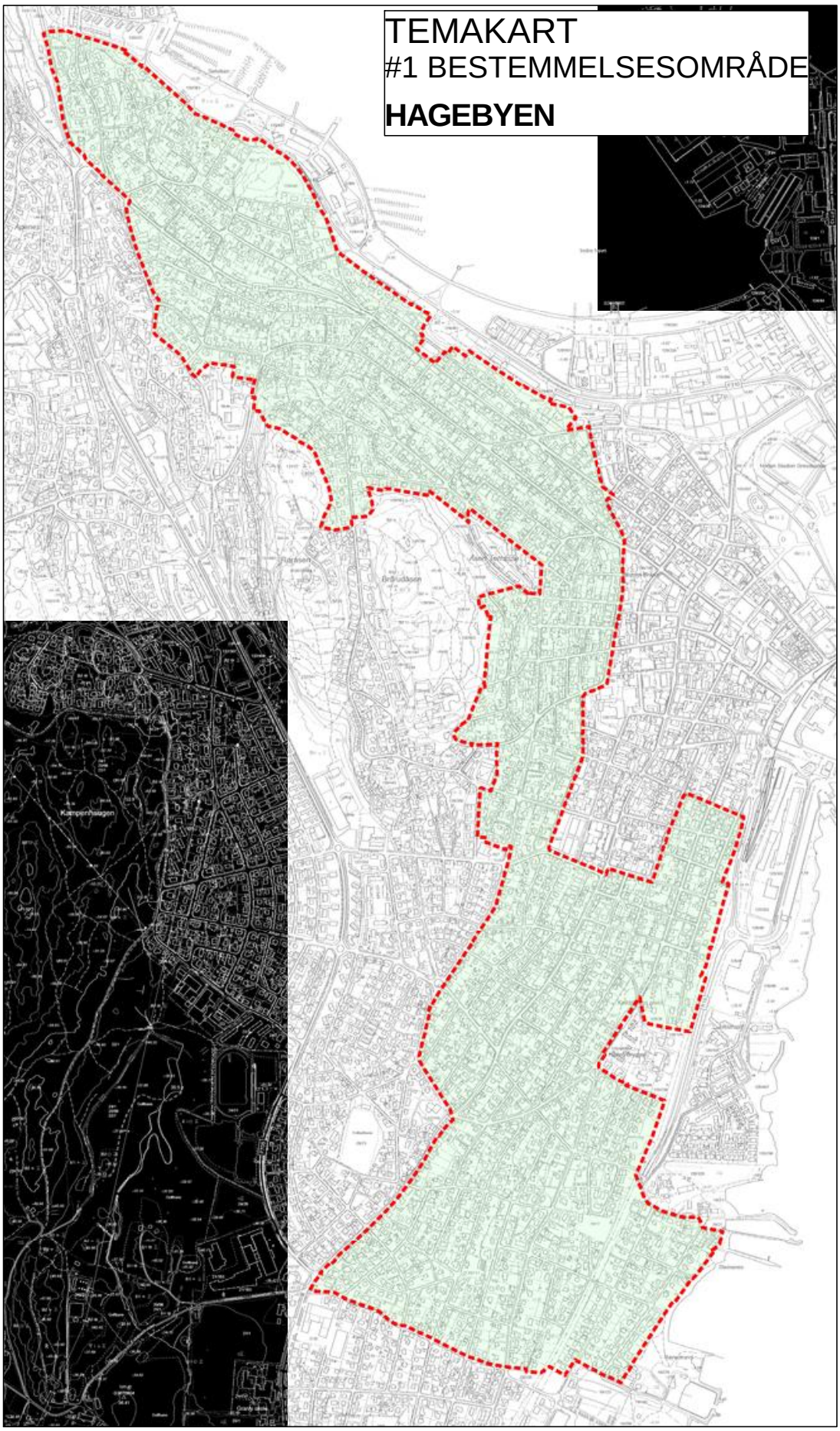
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Samleveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for støysoner	Rød sone iht T-1442	Gul sone iht T-1442
Boligbebyggelse - Nåværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	KpOmråde igangsatt
KpOmråde gjeldende	Forsenkningskurve	Høydekurve

Horten kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 62	Fnr: 0	Snr: 2	
	Adresse:	Fogdeveien 4B 3184 BORRE				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Samleveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for støysoner	Rød sone iht T-1442	Gul sone iht T-1442
Boligbebyggelse - Nåværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	KpOmråde igangsatt
KpOmråde gjeldende	Forsenkningskurve	Høydekurve


TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN
Kampenhagen

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**13**	**62**	**0**	**2**	Fogdeveien 4B, 3184 BORRE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	576.91m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**13**	**62**	**0**	**2**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 13/62
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
13 / 28
13 / 66
13 / 35
13 / 18
13 / 12
13 / 11
13 / 10
13 / 9
13 / 19
13 / 117
13 / 21
13 / 25
13 / 145
13 / 14
13 / 222
13 / 48
13 / 42
13 / 41
13 / 20
13 / 225
13 / 131
13 / 223
13 / 133
13 / 129
13 / 136
13 / 17
13 / 53
13 / 45
13 / 150
13 / 44
100m


13/62 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
13 / 21
13 / 25
13 / 145
13 / 14
13 / 48
13 / 62
13 / 131
13 / 225
13 / 136
13 / 129
6583500
17.47
30.57
30.23
17.49
50m

Areal og koordinater

Areal: 576,90 Arealmerknad:

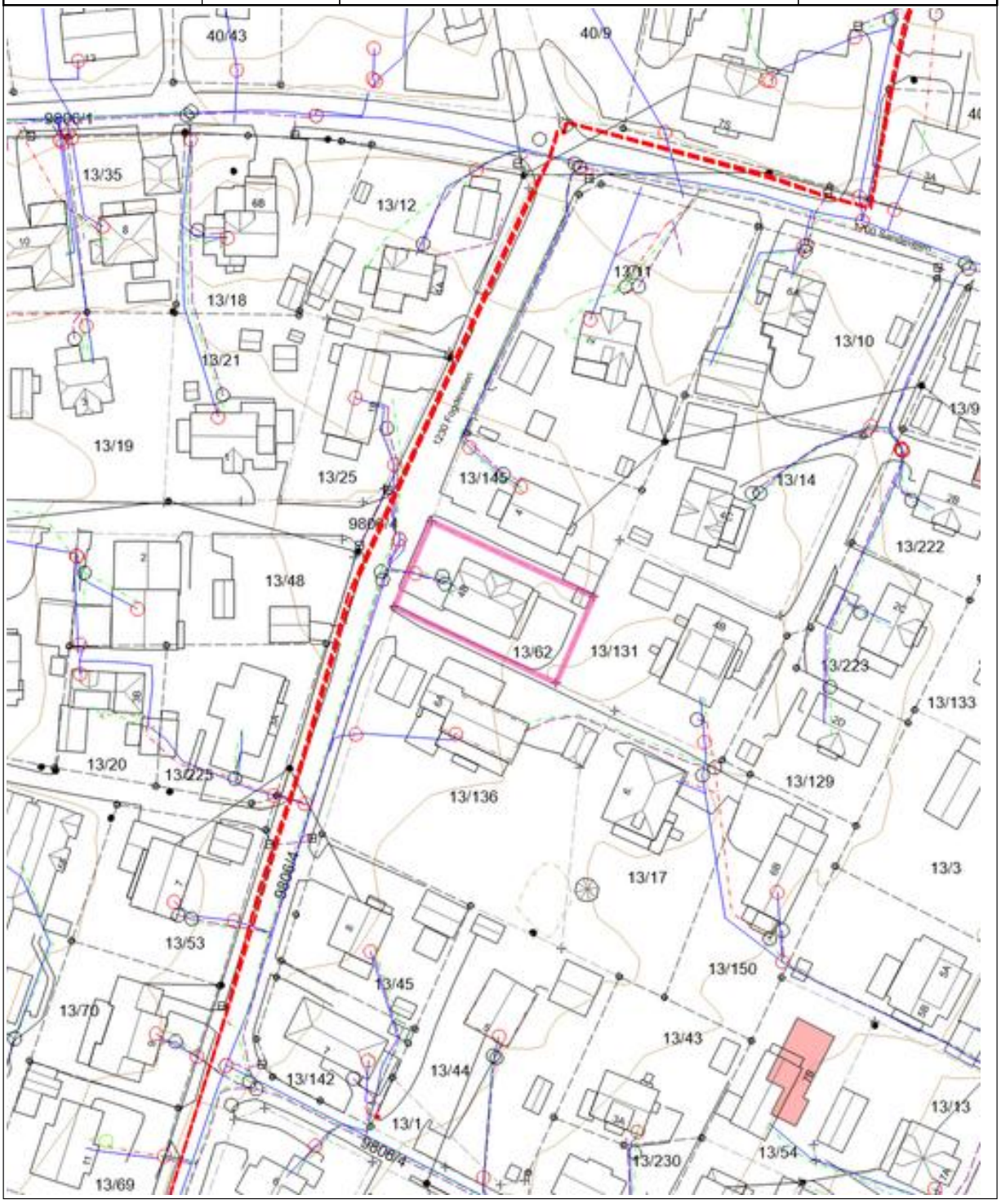
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6583472,16 Øst: 582677,89

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6583471,32	582659,12	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			17,21	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
2	6583487,14	582665,91	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			33,31	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
3	6583473,13	582696,13	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			17,48	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6583457,10	582689,15	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			33,23	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	

Horten kommune	Oversiktskart med VA				
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 62	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Fogdeveien 4B 3184 BORRE			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Septiktank
Kum - annen eier	Sluk	Fjernvarmeledning
Avløp felles	Drensledning	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Trase	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Forsenkningskurve	Høydekurve

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**13**	**62**	**0**	**2**	Seksjon	SEKSJON NR 2	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
03.05.1990	Nei	Nei			1/4	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			13/62/0/2	0
					13/62/0/3	0
					13/62	0
					13/62/0/1	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			13/62/0/1	0
					13/62/0/2	0
					13/62	0
					13/62/0/3	0
Seksjonering	03.05.1990				13/62/0/2	0
					13/62	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8258392	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bolig	Tatt i bruk	209	0	209

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Fogdeveien	4	B		Nord: 6583472 Øst: 582676 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Grunnkrets 301-Kirkebakken Kirkesokn 1-Borre Postnummerområde 3184-BORRE Stemmekrets 2-Borre SKOLEKRETS 3-Granly

KOMMUNAL TILLEGGSDEL	
Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	

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

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**13**	**62**	**0**	**0**	Grunneiendom	LILLEBO	Ja	576,9	581	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
30.11.1956	Nei	Nei	Ja	3		Nord: 6583472.16 Øst: 582677.89 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			13/62/0/2	0
					13/62/0/3	0
					13/62	0
					13/62/0/1	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			13/62/0/1	0
					13/62/0/2	0

					13/62	0
					13/62/0/3	0
Oppmålingsforretning	31.03.2011	31.03.2011	4/11		13/221	0
					12/45	0
					13/48	0
					13/12	0
				Mottaker	9806/4	11398.9
					13/20	0
					13/192	0
					13/19	0
					13/41	0
					9019/3	0
					13/62	0
					13/21	0
					13/59	0
					13/43	0
					13/145	0
					13/60	0
					13/156	0
					13/126	0
					13/42	0
					9806/1	0
					13/134	0
					13/57	0
					0/0	0
					13/69	0
					13/28	0
					13/117	0
					13/70	0
					13/219	0
					13/71	0
					13/146	0

		13/56	0
		13/72	0
		13/27	0
		13/25	0
		13/53	0
		13/127	0
		13/63	0
		13/215	0
		13/1	0
		13/136	0
		13/187	0
		13/68	0
		13/73	0
		13/141	0
		13/74	0
		13/55	0
		13/65	0
		13/121	0
		13/142	0
		13/45	0
		13/195	0
		13/151	0
		13/16	0
		13/15	0
		13/125	0
		13/210	0
		13/11	0
		13/29	0
		13/58	0
		13/4	0
Seksjonering	03.05.1990	13/62/0/3	0
		13/62	0

Seksjonering	03.05.1990			13/62/0/2	0
				13/62	0
Seksjonering	03.05.1990			13/62/0/1	0
				13/62	0
Kart- og delingsforretning	11.09.1979		Mottaker	13/145	657
			Avgiver	13/62	-657
Skylddeling	30.11.1956		Avgiver	13/16	-581
			Mottaker	13/62	581

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8258392	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bolig	Tatt i bruk	209	0	209

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Fogdeveien	4	B		Nord: 6583472 Øst: 582676 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Grunnkrets 301-Kirkebakken Kirkesokn 1-Borre Postnummerområde 3184-BORRE Stemmekrets 2-Borre SKOLEKRETS 3-Granly

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 2024

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
576,9	Nord: 6583472,16016142 Øst: 582677,88999466 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.

Oppgitt 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:

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
03.05.90 02803
SORENSKRIVEREN I HORTEN

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sparebanken Vestfold E.kontor	Storgaten 20, Horten	45330

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
13	62		Borre

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Hans Læret	060240[redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	2/4		21				41			
2	B	1/4		22				42			
3	B	1/4		23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		4/4		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

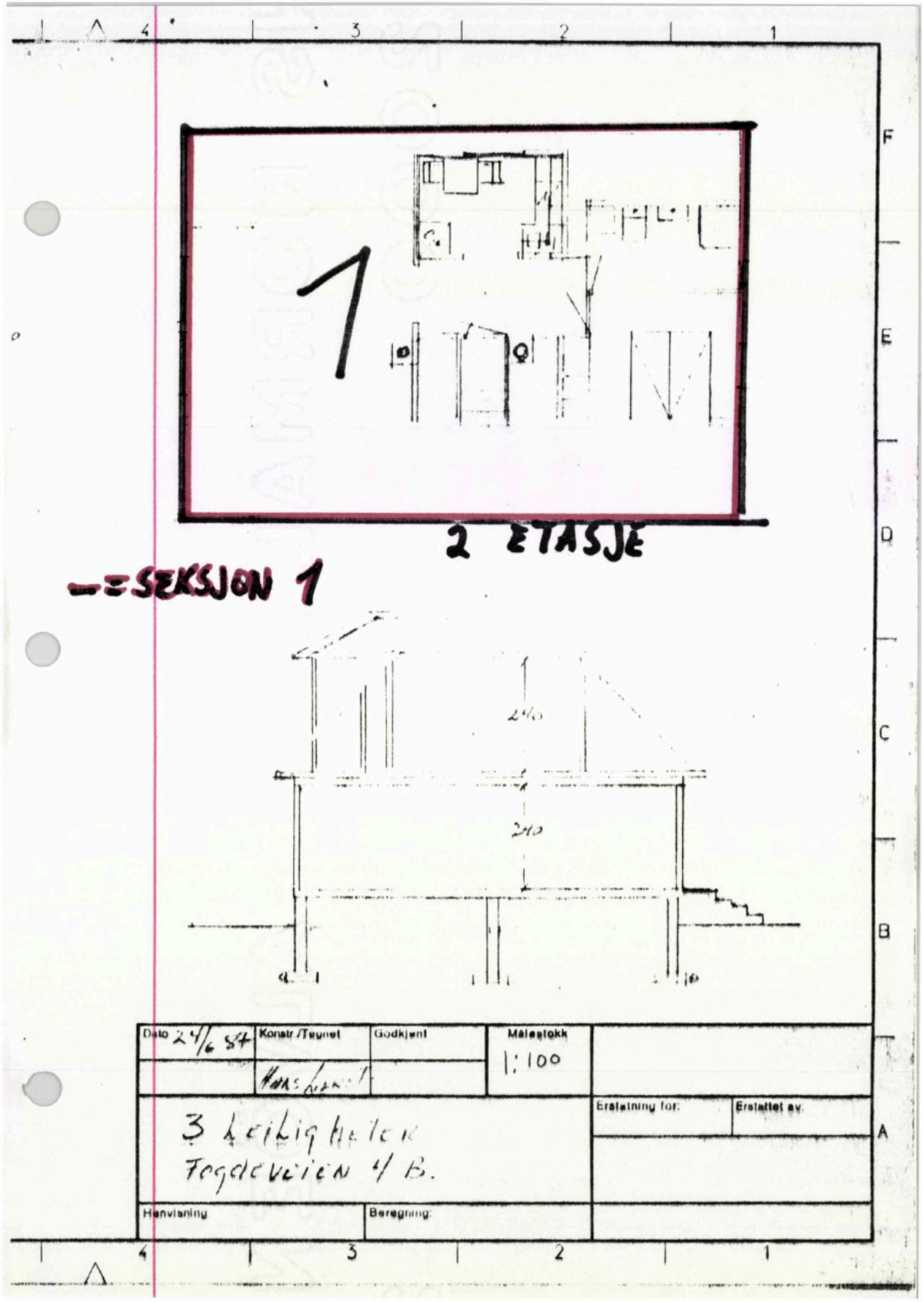
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

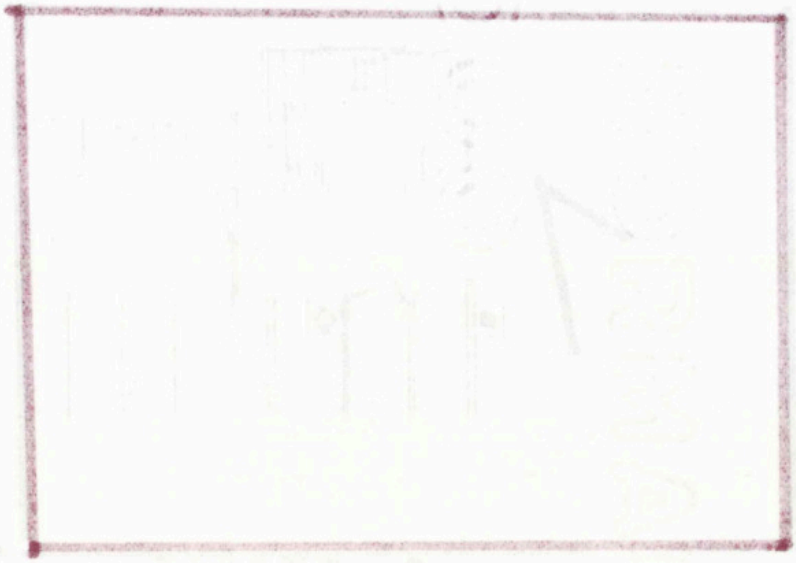
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Fogdeveien 4 B,

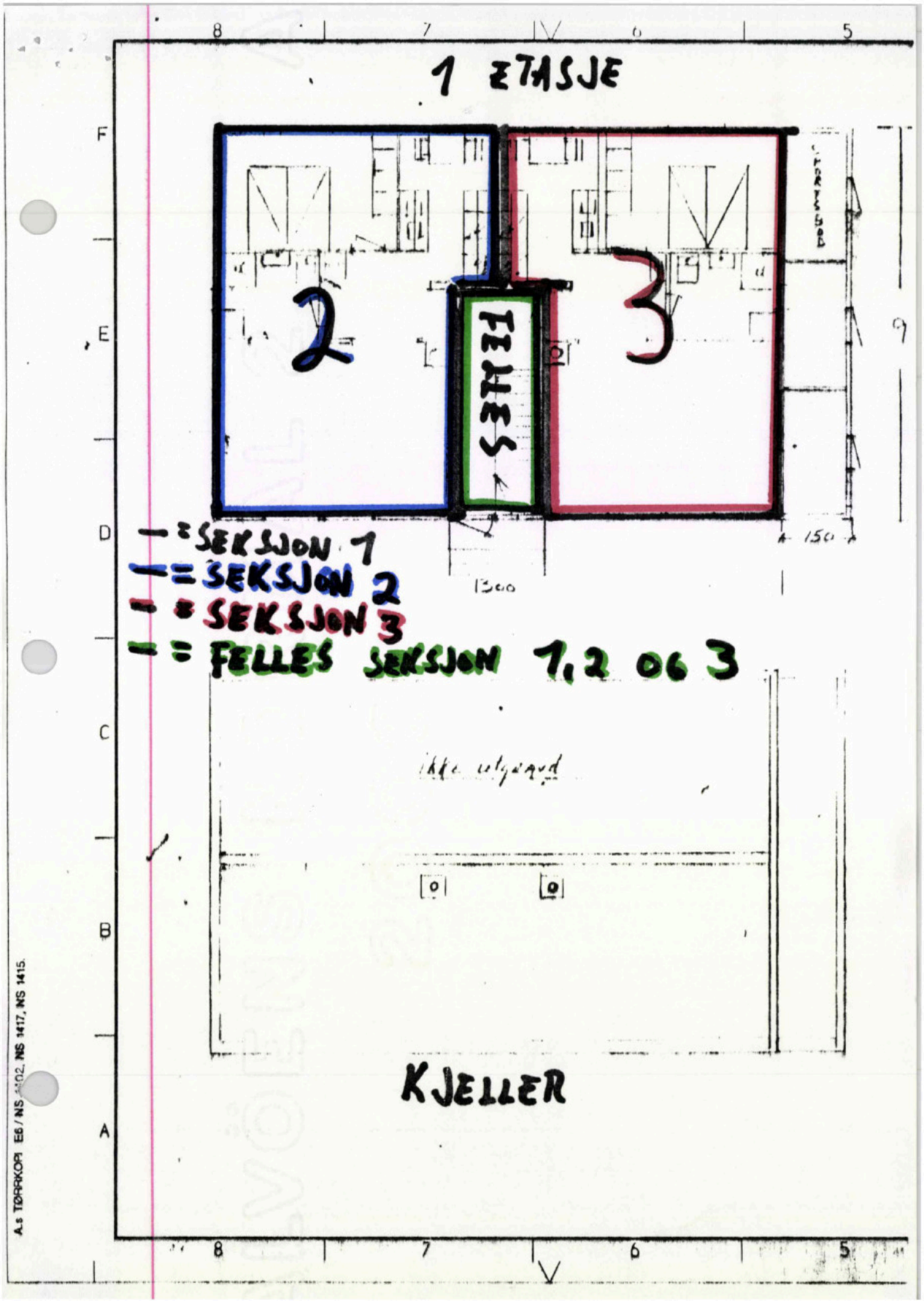
7. Supplerende tekst Sameiet har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett. Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett på kr. 10.000,- i hver eierseksjon. Denne panterett skal ordinært stå etter 90 % av kjøpesummen. Tomten skal disponeres i fellesskap av sameierne.

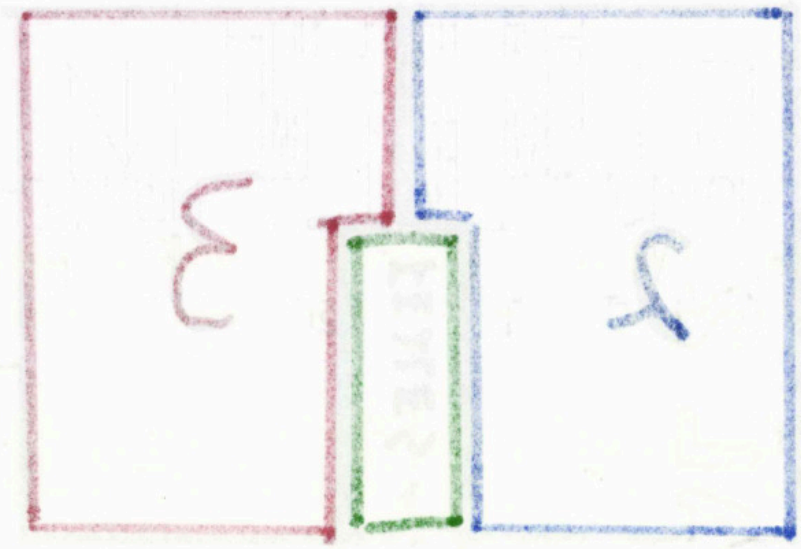
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Horten	Hans Lauk.
Sted 11.4.1990	

Tinglysingsstempel


1
2 ETASJE
-=SEKSJON 1
Dato 24/6 84
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1:100
3 Leilighetet
Fogdeveien 4/B.
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning
Beregning:



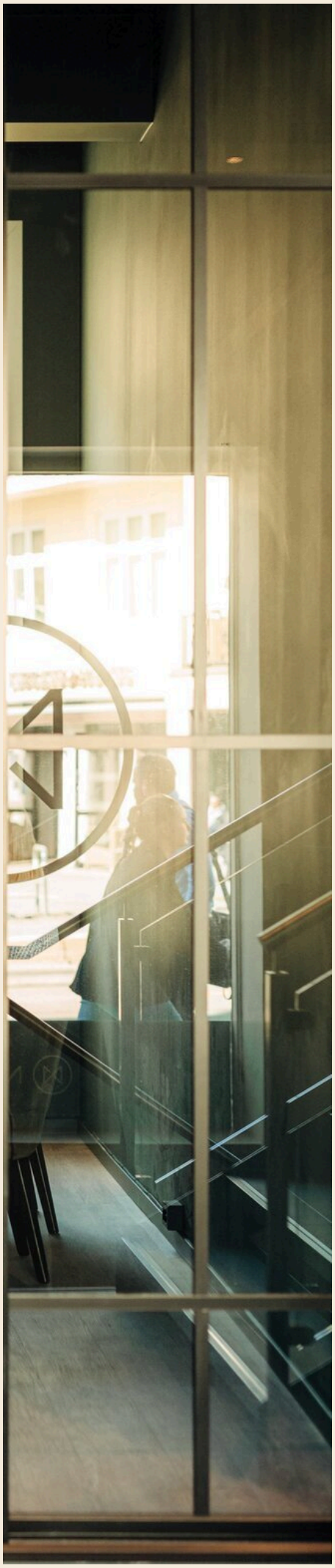

1 ETASJE
2
3
FELLES
— = SEKSJON 1
— = SEKSJON 2
— = SEKSJON 3
— = FELLES SEKSJON 1, 2 OG 3
ikke utgravd
KJELLER
A.s TØRRKOPI EB / NS 1402, NS 1417, NS 1415.


3
2

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0125/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fogdeveien 4B 3184 BORRE
Matrikkel: Gnr 13, bnr 62, snr 2 i Horten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Wivestad

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.wivestad@nordvikbolig.no
938 97 331