

Skomakerveien 20A



Velkommen til

# Skomakerveien 20A



Salgsoppgaven produsert 13. august 2025

# Velkommen!

## Skoppum: Stor og innholdsrik familiebolig med solrik, skjermet og nydelig opparbeidet hage! Barnevennlig beliggenhet!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 500 000,- |
| Omkostninger | 163 850,- |
| Totalpris | 6 663 850,- |
| BRA-i | 194 kvm |
| Totalt BRA | 207 kvm |
| Soverom | 4 |
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Enebolig |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1990 |
| Megler | Caroline Wivestad |
| Telefon | 938 97 331 |
| E-post | c.wivestad@nordvikbolig.no |








20





## Kort fortalt

- Velkommen til Skomakerveien 20A!

- En innholdsrik og tiltalende eiendom beliggende særdeles attrakivt og barnevennlig til på Skoppum i et stille og fredelig boligområde.

- Hage og uteområder må fremheves! En særs flott opparbeidet tomt beliggende skjermet og solrikt til med blant annet flere soner for avslapning og sosiale sammenkomster, en lun og koselig hagestue og en ny pergola. Det er stor og fin gressplen som grenser mot naturtomt og skog, med boltreplass for lek for store og små!

- Enebolig er opprinnelig fra 1990, og fremstår som en innbydende og innholdsrik familiebolig med store og gode rom. Inneholder:
- Underetasje: Hall, stue/kontor, 3 soverom, bad/vaskerom, bod og garasje.
- 1. etasje: Stue, stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom og bad/wc.

- Velkommen til en hyggelig visning!

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 194 kvm |
| BRA-e: | 13 kvm |
| Totalt BRA: | 207 kvm |

Beskrivelse

Areal-Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 106 kvm. Hall m/trapp, Stue/kontor, 3 Soverom, Bad/wc/vaskerom, Bod, Garasje
Total BRA: 106 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Stue, Stue/kjøkken, Soverom, Omkledningsrom, Bad/wc
Total BRA: 88 kvm.

Areal-Annet
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Hagestue
Total BRA: 13 kvm.







MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet


PORSCHE


20



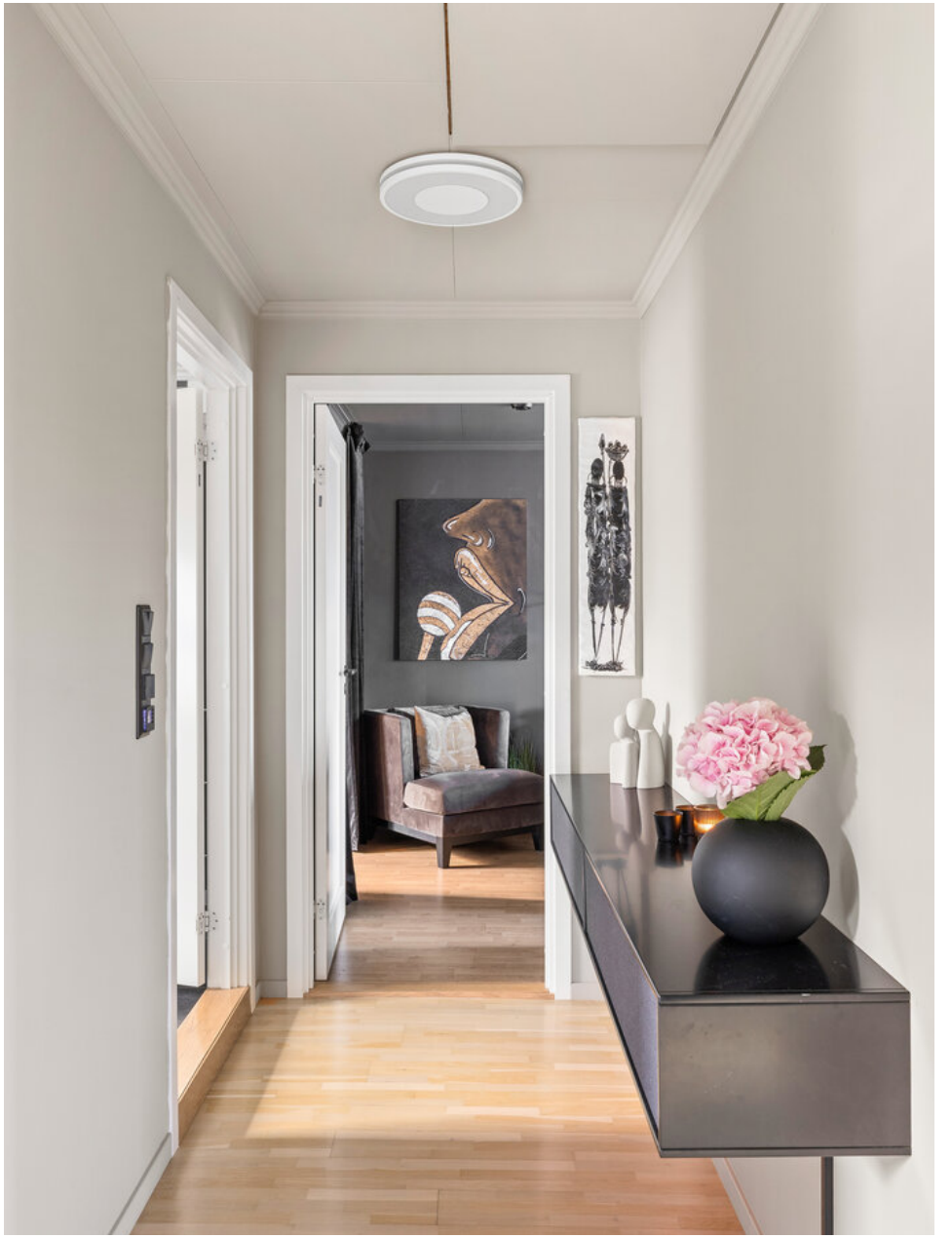

































RELAX




VENOM






Whirlpool
SAMSUNG








Dior










PERGOLUX
cozze









Informasjon

# Skomakerveien 20A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
25-0150/25

### Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

### Adresse og betegnelse
Skomakerveien 20A, 3185 SKOPPUM
Gnr 48, bnr 109 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

### Selgere
Kristian Fosshaugen
Ramona Elin Ugland

### Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 050,- (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
1990

### Etasje
2

### Antall soverom
4

### Arealer
BRA-i: 194 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 207 kvm

**Beskrivelse:**
Areal-Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 106 kvm. Hall m/trapp, Stue/kontor, 3 Soverom, Bad/wc/vaskerom, Bod, Garasje
Total BRA: 106 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Stue, Stue/kjøkken, Soverom, Omkledningsrom, Bad/wc
Total BRA: 88 kvm.

Areal-Annet
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Hagestue
Total BRA: 13 kvm.

## Solforhold

Selger opplyser om følgende:
På østvendt balkong er det sol fra soloppgang til kl 13-14. Hagen har også sol fra kl. 09.00 i høysesong.
Terrasse på sydsiden over garasje har sol fra ca kl 08:00-21:00.
På vestvendt terrasse er solen fra ca kl 09.30- 21:00.

## Standard

Velkommen til Skomakerveien 20A!

En innholdsrik og innbydende eiendom beliggende særdeles attrakivt og barnevennlig til på Skoppum.

Hagen og uteområdene må fremheves! En særs flott opparbeidet tomt beliggende skjermet og solrikt til med blant annet flere soner for avslapning og sosiale sammenkomster, en lun og koselig hagestue og ny pergola. Det er stor og fin gressplen som grenser mot naturtomt og skog, med boltreplass for lek for store og små!

Enebolig er opprinnelig fra 1990, og fremstår som en innbydende og innholdsrik familiebolig med store og gode rom.

Man kommer inn i en stor og luftig hall som umiddelbart gir et inntrykk av plass og boligens tiltalende standard. Her er det plass til både garderobeløsning, møblement og sittebenk. Her er det også strategisk plassert en vedovn som varmer opp hele etasjen.

Videre er det en stor og fin kjellerstue/kontor med flere bruksmuligheter - perfekt til hjemmekino, lekerom eller treningsrom. Det er tre rom benyttet som soverom. Alle med plass til seng og ulike oppbevaringsmøblement. Takstmann opplyser i tiltandsrapporten at vinduer i to av soverомme er litt mindre enn minstekrav til fri åpning for at vindu kan brukes som alternativ rømningsvei.

I underetasjen er det også et bad/vaskerom med tidløse fliser på gulv og vegger. Rommet ble pusset opp i 2001, og er godt ivaretatt. Inneholder toalett, innredning med servant, dusj/vegger og opplegg til vaskemaskin. I denne etasjen finner man også en praktisk bod og en fin garasje med adkomst inn i boligen.

Boligens hovedetasje fremstår som lys og moderne med stilrene farge og materialvalg. Kjøkken og spisestue ligger i åpenløsning og her strømmer lyset inn gjennom store vindusflater. Dette skaper en lys og lun atmosfære i dette flotte oppholdsrommet, som gir både romfølelse og sosial sone for familie og venner. Det er et klassisk, veldholdt kjøkken med nymalte fronter. Midtpunktet i rommet er den plassbygde sittebenken i karnappvinduet – et perfekt sted for morgenkaffen, en god bok eller lange samtaler mens maten tilberedes. Rommet inviterer til både hverdagskos og selskapelighet, med en planløsning som gjør det lett å være sammen på tvers av sonene.

Ved siden har man en lys og innbydende stue som også er malt i stilrene og

innbydende farger. Her er det en moderne spilevegg med vegghengt tv og spilevegg ved trappen. Fra stuen er det direkte utgang til en stor og solrik terrasse som strekker seg langs både en kortside og langside av boligen. Her kan solen nytes fra morgen til sen kveld! Et ideelt sted for sommermåltider, avslappende stunder eller hyggelige sammenkomster med venner og familie. I tilknytning til terrassen har man både et utekjøkken, pergola og en særdeles flott utestue som er isolert, utstyrt med både strøm og sommervann!

Videre i hovedetasjen har man et stort og fint baderom med fliser på gulv og vegger. Det ble byttet til ledspotter i taket i 2024. Badet inneholder vegghengt toalett, innredning med servant, badekar og dusjkabinett. I denne etasjen er det også et stort og fint hovedsoverom med tilknytning til både balkong og garderoberom.

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

Velkommen!

## Parkering

Parkering i garasje tilknyttet boligen samt i eget gårdsrom foran garasjen.

## Modernisering og påkostninger

Følgende moderniseringer og påkostninger er utført i hht. informasjon fra selger:

2020:
- Malt vegger og tak i 1 og 2 etasje.
- Malt innerdører i 1 etasje.
- Byttet til sorte stikkontakter og brytere i de fleste rom.
- Lagt nye gulv på 2 av soverommene i 1 etasje.
- Lagt teppeflis på gulv i kinorom.
- Byttet til smart led takbelysning i alle soverom, walk in, kjøkken, stue og kinorom.

2021:
- Bygd ny terrasse med bålpannegrop.
- Montert ny Philips hue utebelysning med spotter i takutstikk, ledstriper i terrasse og spotlights i hagen.

2022:
- Renovert vinterisolert utestue/anneks i hagen, med flislagt gulv, gips på vegger, stor skyvedør med 2lags isolerglass, Designa kjøkken, sommervann og opplegg til tv, og høyttalere ute og inne.
- Montert pergolux aluminiums kvalitetspergola med lamelltak som kan åpnes, screen vegg og infrarøde varmelamper med fjernkontroll.

2023:
- Pusset opp stue, spisestue og gang i 2 etgasje. Flyttet vegg mellom tv stue og spisestue, sparklet og malt vinduer, dører tak og vegger, laget plassbygd tv vegg/møbel, laget spilevegg mot trappeløp med belysning, montert lysekrone i trappeoppgang, plassbygd benk med oppbevaring i karnapp i spisestue.
- Malt barnerom ved siden av kinorom.

2025:
- Vasket og malt hele huset utvendig, inkludert rekkverk, vinduer, dører og garasjeport med 3 strøk Drywood (opp til 15 år holdbarhet) byttet farge fra grått til hvitt.
- Vasket, slipt og oljet terrasse og balkong med møre royal brunt.
- Pusset ned og malt kjøkkenfronter 3 strøk med 3 stjerners gulvmaling i samme

farge som tak og vegger, pusset og lakkert håndtak sort med metallgrunning og bengalack.
- Bygd et lite fossefall i hagen med belysning og sirkulasjonspumpe. brukt 4mm tykk drikkevannsduk, og dekorert med naturstein fra egen tomt.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Byttet kledning på hele 1 etg. Ny terrasse og rekkverk 2019. Arbeid utført av John kjos / Thorsen & Firing AS. Vasket og malt hus og anneks i juli/juli 2025, 3 strøk med drywood på fasade, vinduer, dører og rekkverk.

- Bygd ny terrasse med bålpannegrop. Slipt og oljet terrasse og balkong.

- Drenert i 2019 av Firing & Thorsen AS.

- Det foreligger samsvarserklæring fra Grytnes elektriske og Nilsen elektro AS.

- Det elektriske anlegget ble kontrollert av Skagerak energi i 2017-18.

- Fjernet utleiedel i kjeller, utført av tidligere eier.

- Maur i kjeller ved inngangsparti opplyst av tidligere eier. Skadedyrfirma utbedret dette i 2024.

## Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

## Byggemåte

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1990. Boligen er oppført i to plan samt loft. Garasje i tilknytning til boligens underetasje.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i underetasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble pusset opp i 2001 under tidligere eieres eietid.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i 1.etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble pusset opp i 2010 under tidligere eieres eietid.

Selger opplyser bla.a. om følgende:
- Det ble drenert langs deler av grunnmur i 2019 under tidligere eieres eietid.
- Skiftet deler av utvendig kledning i 2019 tidligere eieres eietid.
- Laget veranda/terrasse dels i 2019 og dels i 2022.
- Laget hagestue i 2021.

Utvendig:
Valmet takkonstruksjon i tre. Sutakplater som undertak. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kledning. Selger opplyser at deler av kledningen er fra 2019 og dels fra 1990/byggeår. Vinduer og dører i tre. Verandaer i tre.

Innvendig:
Gulvoverflater for det meste med parkett, fliser, laminat, teppefliser og betong. Veggoverflater for det medte med malt strie, malpte plater, malt panel. Platede/malte tak og dels malt panel. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Elementpipe. Peisovn. Sotluke. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Tomteforhold:
Byggegrunn antatt av fjell/stein. Drenering med grunnmurplast/drensrør. Grunnmur i betong utført som Mulitmur med isolasjon og gipsplater. Skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Teknisk:
- Innvendige vannledninger i kobber.
- Innvendige avløpsrør av plast.
- Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.
- Varmtvannsbereder på 287 l.
- Hovedsikring 63 A. Teknisk 25/20 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold har fått TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom >
Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

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

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken, både i huset og i anneks/utestue medfølger i handelen.

Kjøleskap og fryseboks i garasjen samt vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke i handelen.
Følgende innbo og løsøre medfølger ikke i handelen:

- Innredning i kinorom med skap, høyttalere, lerret, styringssystem mm.
- Speil i gang og i walk-in closet.
- Alle bilder.
- Veggmontert sjenk i 2 etg.
- Vitrineskap i spisestue.
- Biopeis i spisestue.
- Høyttalere inne i anneks/utestue.
- Utekjøkken (på hjul) med grill, kjøleskap og pizzaovn (kan medfølge for tillegg i pris kroner 40 000)
- Kommoder på barnerom.
- Sminkespeil og lys på barnerom.
- Hyller på barnerommene.
- Runde speil og rund hylle på vegg ute.
- Utehøyttalere (kan medfølge om ønskelig)
- Oppheng til hjul i garasjen.
- Gulvstående hyllereol i garasjen.
- Takpendel i trappeoppgang og over spisestue (kan medfølge for tillegg i pris kroner 5000).

NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" gjelder for øvrig. 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.

### Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Boligen har tidligere hatt en egen utleieleilighet i underetasjen som er enkelt å reetablere. Røropplegg til kjøkken ligger klart i vegg mellom garderobeskap i yttergang og hjemmekino. Dette er synlig i i garderobeskap.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

E - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på begge baderom.
- Vedovn i hall.
- For øvrig elektrisk oppvarming.
- Varmtvannsbereder på 287 l.

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig forbruk på 25 000kwh. Årlig kostnad inkludert nettleie har ligger på ca kr 36 000,-.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 19 176,-pr. 2025

De kommunale avgiftene på eiendommen er stipulert til kr. 19 176,- for 2025. I disse inngår vann, avløp, renovasjon og tilsyn/feiing. Beløpet fordeles med kr. 1 598,- per måned.

### Eiendomsskatt

Kr 3 564,- pr. 01.01.2025
Det er eiendomsskatt på eiendommen. Beløpet for 2025 er på kr. 297,- per måned. Se Horten kommunes hjemmesider for mer informasjon om eiendomsskatt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i dette.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 271 467,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 085 867,- pr. 2025
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

IF Forsikring
Polisenr: 1138532

### TV/Internett/Bredbånd

Altibox/Viken fiber. Nåværende eier har betalt kr 1069,- for sitt abonnement. Ny eier tegner eget abonnement.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 811 kvm (Eiertomt)
En særdeles nydelig opparbeidet tomt beliggende skjermet og solrik til på Skoppum i et barnevennlig og attraktivt boligområde.

Hagen og uteområdene fremstår som både innbydende og gjennomtenkt. Det er en stor, solrik terrasse som strekker seg langs hele husets bakside og en kort side med utgang fra stuen. Her bys det på flere soner for avslapning og sosiale sammenkomster, og det er plass til både flere soner med lounge-møbler og langt spisebord, samt at det er et praktisk utekjøkken plassert i enden av terrassen.

I tilknytning til terrassen er det oppført en ny og moderne utestue. Utestuen ble bygget i 2018/2019, og oppgradert i 2022 med innlagt strøm, eget sikringsskap og innlagt sommervann. Utehuset er innredet med tiltalende farge - og materialvalg

og er utstyrt med blant annet kjøleskap. Det er en stor skyvdedør som fører ut til en ny og innbydende terrasse med pergola og en nydelig liten bålpass med bålpanne - perfekt for sene sommerkvelder.

Hagen grenser mot skog og fin naturtomt, og her har man fordelen av å kunne plukke blåbær i egen hage. Det er en velstelt plen med boltreplass for store og små, og med god plass til for eksempel trampoline. Helhetsinntrykket er et romslig og særdeles flott opparbeidet uteområde som inviterer til både aktive dager og rolige stunder, perfekt for store og små!

Matrikkelbrev fra Horten kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

### Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger fredelig til i et meget barnevennlig og veletablert boligområde på Skoppum. Det er nærhet til idrettsanlegg, og flotte turområder med lysløype og skog. Dette er et veldig godt og trygt nabomiljø med både eldre og en stor andel barnefamilier. Blåbærlyngen barnehage og dagligvareforretning ligger også i kort gangavstand fra eiendommen. I tillegg er det gangavstand med trygg skolevei til Lysheim barneskole og ca. 4 min gange til bussholdeholdeplass og Skoppum togstasjon med hyppige avganger til og fra Oslo.

Det blir også både gå- og sykkelavstand til den nye stasjonen på Skoppum - med hyppigere avganger og raskere forbindelser til Oslo. Det er ca. 10 minutters kjøring til Horten sentrum, Borre golfbane og Steinbrygga med populær badestrand og småbåthavn. Opp til E18 er det 3-4 minutters kjøring, og det tar en times tid inn til Oslo.

### Offentlig kommunikasjon

Viulsrød er nærmeste bussholdeplass 0,5 km fra boligen.

### Skoler og barnehager

Blåbærlyngen barnehage ligger i kort gåavstand fra boligen. Kontakt Horten kommune for informasjon om ledige plasser.
Eiendommen sogner til Lysheim barneskole og Borre ungdomsskole (med skolebussordning).

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen er byggemeldt, og det foreligger en midlertidig brukstillatelse på nybygg - bolig, datert 01.08.1990. Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt salgsoppgaven hvor det også fremkommer hvilke arbeider som gjenstod på daværende tidspunkt. Dette er ikke kontrollert av megler.

Eiendommen er i senere tid omgjort fra to til en bruksenhet av tidligere eier, og det foreligger en ferdigattest på dette tiltaket datert 29.08.2018. Eiendommen ble

bruksendret fra enebolig med sokkelleilighet til enebolig.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger av begge etasjeplan i forbindelse med ny garasje (tilbygg) som samsvarer med dagens plan- og rominndeling. Nåværende eier har bygget / utvidet ny terrasse og rekkverk i 2019 som ikke fremkommer på disse tegningene.

I 2018 søkes det om tilbygg til boligen mot syd. Tiltaket består av riving av eksisterende garasje og oppføring av ny dobbel garasje med overliggende altan. Tilbyggets størrelse måler 7,5m x 6,5m. Ny utnyttelsesgrad er i søknad oppgitt til 0,20. Søknaden godkjennes på vilkår og forutsetninger som er beskrevet i vedtaket fra fra 2018 og som ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

## Vei, vann og avløp

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

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område, og følger reguleringsplan for Viulsrødskogen, datert 16.8.1984, med planid: 3901 B0027. Eiendommen er i planen regulert til bolig.

I gjeldende kommunedelplan Skoppum, datert 18.02.2021, er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Relaterte planer:
00202 - Endring av Viulsrødskogen (3.2.1988)
00328 - Skoppum idrett (15.9.2008)
B0065 - Endring av Viulsrødskogen (12.2.1987)

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

## Boplikt

Det er ikke boplikt på denne eiendommen.

## Driveplikt

Det er ikke driveplikt på denne eiendommen.

## Odelsrett

Det er ikke odelsrett på denne eiendommen.

## Konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på denne eiendommen.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 48, bnr. 109 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3901/48/109:
25.11.1988 - Dokumentnr: 8569 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Meglers kommentar: Tinglyste bestemmelser / vilkår fra tinglyst skjøte i 1988 fra den gang Borre kommune og over på daværende eier. Hvis kommunen finner det nødvendig å legge vann- og kloakkledninger, samt elektriske kraft eller kabelledninger over tomten, plikter eier å finne seg i dette uten ertstatning.Videre har kommunen rett til å utføre vedlikehold og fornyelse av sine ledninger uten å måtte betale ulempeerstatning. Heftelsen med alle bestemmelser / vilkår er vedlagt i sin helhet bak i salgsoppgaven.

Eiendommens grunndata:
14.10.1988 - Dokumentnr: 7342 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3901 Gnr:48 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 1072673 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0701 Gnr:48 Bnr:109

01.01.2024 - Dokumentnr: 329432 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:48 Bnr:109

Det er per 12.08.2025 ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med med gnr. 48, bnr. 25 i Horten kommune («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. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 overtakelsen.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. 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.

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.

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.

## 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.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave, interiørveileder og Nordvik Ekstra Small kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg (valgfritt, men da når vi godt inn til Oslo markedet også) kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke inkludert ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Stor fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 6 350,-

Samlet skal selger betale kr. 127 490,- 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 14. august 2025

### 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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Skomakerveien 20A

# Skomakerveien 20A

Nabolaget Skoppum - vurdert av 82 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Lysheim skole (1-7 kl.)**<br>200 elever, 11 klasser | 12 min<br>1.1 km |
| **Borre ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>341 elever, 24 klasser | 7 min<br>4.1 km |
| **Holtan ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>402 elever, 31 klasser | 12 min<br>7.9 km |
| **Horten videregående skole**<br>1150 elever, 59 klasser | 14 min<br>9.1 km |
| **Wang Toppidrett Tønsberg** | 16 min |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Sentrum 2** | 10 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Viulsrød**<br>Linje 021, 70 | 5 min<br>0.5 km |
| **Skoppum stasjon**<br>Linje RE11, RX11 | 18 min<br>1.6 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 24 min |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 36 min |

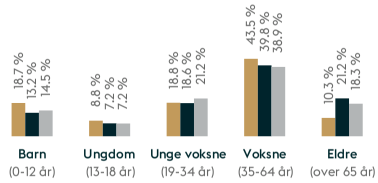
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Blåbærlyngen barnehage (1-5 år...**<br>97 barn | 10 min<br>0.8 km |
| **Borre idrettsbarnehage (1-5 år...**<br>57 barn | 7 min<br>4.2 km |
| **Solerød barnehage (1-5 år)**<br>55 barn | 7 min<br>4.6 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Skoppum** | 8 min |
| **Kiwi Borre** | 7 min |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 85/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 75/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| **Skoppum idrettsanlegg** | 9 min |
| **Lysheim Skole** | 12 min |
| **MOVA Horten** | 9 min |
| **EVO Horten** | 10 min |

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

Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Trafikk**
Lite trafikk 92/100




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 2025

# Tilstandsrapport

Enebolig
Skomakerveien 20A , 3185 SKOPPUM
HORTEN kommune
gnr. 48, bnr. 109

**Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 194 m²**



**Befaringsdato:** 07.08.2025 **Rapportdato:** 13.08.2025 **Oppdragsnr.:** 15278-1845 **Referansenummer:** MG6399

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © 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.



Skomakerveien 20A , 3185 SKOPPUM
Gnr 48 - Bnr 109
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1990. Boligen er oppført i to plan samt loft. Garasje i tilknytning til boligens underetasje.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i underetasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble pusset opp i 2001 under tidligere eieres eietid.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i 1.etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble pusset opp i 2010 under tidligere eieres eietid.

Selger opplyser bla.a. om følgende:
- ble drenert langs deler av grunnmur i 2019 under tidligere eieres eietid.
- skiftet deler av utvendig kledning i 2019 under tidligere eieres eietid.
- laget veranda/terrasse dels i 2019 og dels i 2022.
- laget hagestue i 2021.

**Enebolig - Byggeår: 1990**

UTVENDIG Gå til side

Valmet takkonstruksjon i tre. Sutakplater som undertak. Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Selger opplyser at deler av kledningen er fra 2019 og dels fra 1990/byggeår.
Vinduer og dører i tre.
Verandaer i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med parkett, fliser, laminat, teppefliser og betong. Veggoverflater for det medte med malt strie, malpte plater, malt panel. Platede/malte tak og dels malt panel.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betongulv mot grunnen.
Elementpipe. Peisovn. Sotluke.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom underetasje (pusset opp i 2001):
Fliser på gulv og vegg. Panelt/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i vindu.

Bad/wc 1. etasje (pusset opp i 2010):
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett. 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 og to kummer. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.
Varmtvannsbereder på 287 l.
Hovedsikring 63 A. Teknisk 25/20 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn antatt av fjell/stein.
Drenering med grunnmurplast/drensrør.
Grunnmur i betong utført som Mulitmur med isolasjon og gipsplater.
Skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet ikke vurdert grunnet manglende tegninger.

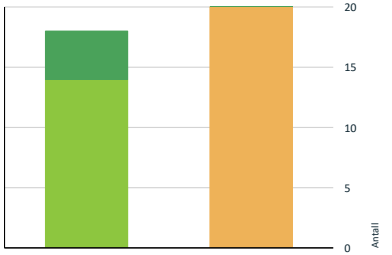


Skomakerveien 20A , 3185 SKOPPUM
Gnr 48 - Bnr 109
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

**Enebolig**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår** 1990

**Kommentar**

**Anvendelse** Bolig

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Selger opplyser at deler av kledningen er fra 2019 og dels fra 1990/byggeår.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Valmet takkonstruksjon i tre. Sutakplater som undertak.

### TG 1 Vinduer

Vinduer i tre.

Kjellervinduer bør pusses mot grunnmur.

### TG 1 Dører

Ytterdører i tre 1989/-90/-92.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer i tre fra forskjellig tid.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvoverflater for det meste med parkett, fliser, laminat, teppefliser og betong. Veggoverflater for det medte med malt strie, malpte plater, malt panel. Platede/malte tak og dels malt panel.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Skomakerveien 20A , 3185 SKOPPUM
Gnr 48 - Bnr 109
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 20 mm i hele rommet i stue og kjøkkendel 1. etasje.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i hall og stue i underetasje.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe. Peisovn. Sotluke.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Konstruksjonen er utført som Multimur med gipsplater/isolasjon mot betongmur.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Utført fuktsøk i bunnsvill ved hjelp av hammerelektrode.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 21. Fuktnivået er i grense for utvikling av fuktskade.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå ytterligere utvikling og/eller skader.

### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres for å hindre fallskader.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

## VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

Bad/wc/vaskerom underetasje (pusset opp i 2001):
Fliser på gulv og vegg. Panelt/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i vindu.

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Panelt/malt tak.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det må etableres spalte i sokkel for å sikre avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

I flg. tidligere salgsdokumentasjon ble det lagt fliser på eksisterende vinylbelegg (av eldre dato/antatt fra byggeår).

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.

Noe sporMisfarging etter fukt på begrenset del i benkeplate.
Bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i vindu.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende soveromog inn bak dusj/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/WC

**Generell**

Bad/wc 1. etasje (pusset opp i 2010):
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett.
Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør og vindu.

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i del av vegg som er definert som våtsone (ved badekar).

**Konsekvens/tiltak**
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv uten fall til sluk.

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

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

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC



Skomakerveien 20A , 3185 SKOPPUM
Gnr 48 - Bnr 109
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

# Tilstandsrapport

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør og vindu.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende xxxxx og inn mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Siade i platetopp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Platetopp må skiftes for eventuelt å lukke avviket.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger i kobber.

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

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

TG 2 **Avløpsrør**

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

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

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

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder på 287 l.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

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

Hovedsikring 63 A. Teknisk 25/20 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1990**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Gjelder nåværende eiers eietid.**

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

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**xxxxxxx**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Nei**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Innholdsfortegnelse bør oppdateres.**

**Generell kommentar**

Det ble utført tilsyn på elektrisk anlegg i 2019- ref. rapport etter tilsyn datert 16.08.2019.

### TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt av fjell/stein.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Drenering med grunnmurplast/drensrør.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong utført som Mulitmur med isolasjon og gipsplater.

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

Grunnmur er utført som Multimur med påført isolasjon og gipsplater på innsiden. Denne type konstruksjoner betraktes som risikokonstruksjoner med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Tilstandsgrad 2 er valgt av hensyn til risiko og alderslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:



Skomakerveien 20A , 3185 SKOPPUM
Gnr 48 - Bnr 109
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Konstruksjonen bør holdes under jevnlig vurdering og for eventuelt å se etter potensielle fuktskader (se også pkt "Rom under terreng").

### TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

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

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

# Bygninger på eiendommen

## Hagestue



**Anvendelse**

**Byggeår**
2021

**Kommentar**
I flg. selger

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Frittliggende hagestue oppført i tre.

NB! Hagestue er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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



Skomakerveien 20A , 3185 SKOPPUM
Gnr 48 - Bnr 109
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

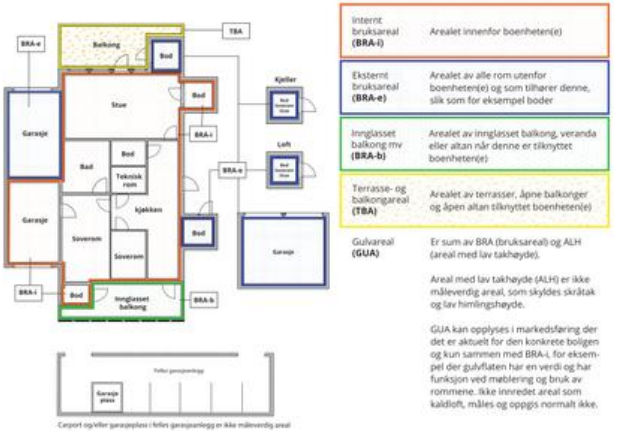
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## 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.




## 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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 106 | | | 106 | |
| 1. Etasje | 88 | | | 88 | |
| Loft | | | | | |
| **SUM** | **194** | | | | |
| **SUM BRA** | **194** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Hall m/trapp, Stue/kontor, 3 Soverom, Bad/wc/vaskerom, Bod, Garasje | | |
| 1. Etasje | Stue, Stue/kjøkken, Soverom, Omkledningsrom, Bad/wc | | |
| Loft | | | |

**Kommentar**

Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.
Garasje er medregnet i bra-i underetasje fordi garasjen har intern adkomst mellom boligdel og garasje.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Lovlighet ikke vurdert grunnet manglende tegninger.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se selgers egenerklæringskjema.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Vinduer i to soverom er litt mindre enn minstekrav til fri åpning for at vindu kan brukes som alternativ rømningsvei. Minstekrav er bredde + høyde min 1,50 (vinduene har fri åpning på 0,874 x 0,554 = 1,42 m).

## Hagestue

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

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Hagestue | |



Skomakerveien 20A , 3185 SKOPPUM
Gnr 48 - Bnr 109
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 171 | 23 |
| **Hagestue** | 0 | 13 |

**Kommentar**

Enebolig — NB! P-areal / rombenevnelse er beregnet uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold og uten hensyn til om rommenes bruk samsvarer med innsendte tegninger/byggesøknad.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.8.2025 | Tore Rønning | Takstingeniør |
| | Kristian Fosshaugen | Kunde |
| | Ramona Elin Ugland | |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3901 HORTEN | 48 | 109 | | 0 | 811 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Skomakerveien 20A

**Hjemmelshaver**
Fosshaugen Kristian Aasbø, Ugland Ramona Elin

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 4 600 000 | 2020 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 07.08.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 04.08.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Tegninger | | | Eksisterer Ikke | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 29.08.2018 | NB! Ferdigattest gjelder sammenføyning fra to til en boenhet. | Innhentet | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 01.08.1990 | Gjelder midlertidig brukstillatelse. | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Skomakerveien 20A , 3185 SKOPPUM
Gnr 48 - Bnr 109
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Skomakerveien 20A , 3185 SKOPPUM
Gnr 48 - Bnr 109
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MG6399

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Fosshaugen, Kristian Aasbø | 9578-5999-4-1980814 | 2025-08-05 11:52:10 |
| Ugland, Ramona Elin | 9578-5997-4-2369281 | 2025-08-05 11:57:20 |

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
5. aug. 2025

Oppdragsnummer
25-0150/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Skomakerveien 20A, 3185 SKOPPUM

**Meglerfirma**
Nordvik Tønsberg

**Selgere**
Kristian Fosshaugen, Ramona Elin Ugland

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
20. oktober 2020

**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: 1138532
Forsikret i: IF forsikring

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
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:** Byttet kledning på hele 1 etg. Ny terrasse og rekkverk 2019. Arbeid utført av John kjos / Thorsen & Firing AS. Vasket og malt hus og anneks i juli/juli 2025, 3 strøk med drywood på fasade, vinduer, dører og rekkverk. bygd ny terrasse med bålpannegrop Slipt og oljet terrasse og balkong,

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Drenert i 2019 av Firing & Thorsen AS.

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Grytnes elektriske og Nilsen elektro AS

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** Skagerak energi 2017-18

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

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

**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.?**
Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Fjernet utleiedel i kjeller, utført av tidligere eier

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

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

**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



## 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

**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

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

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

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

**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:** Maur i kjeller ved inngangsparti opplyst av tidligere eier. Skadedyrfirma utbedret dette i 2024

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

**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?**
Nei

**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

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

**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

**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

**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

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

### 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: 25-0150/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Ugland, Ramona Elin** | **2025-08-05** | **Fosshaugen, Kristian Aasbø** | **2025-08-05** |

Identifikasjon

bankID Ugland, Ramona Elin

Identifikasjon

bankID Fosshaugen, Kristian Aasbø

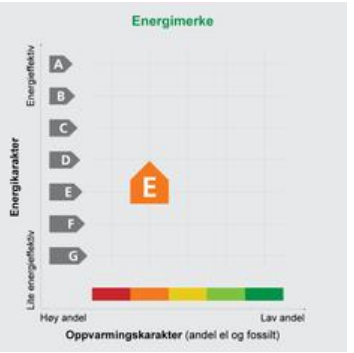
Signicat

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Skomakerveien 20 A |
| Postnr | 3185 |
| Sted | SKOPPUM |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 48 |
| Bnr. | 109 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 8119988 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2020-1155200 |
| Dato | 13.07.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Per-Erik Larsen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår:** | 1990 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 172 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Mekanisk avtrekk |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |



## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

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

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

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

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

| | |
|---|---|
| Adresse: Skomakerveien 20 A | Gnr: 48 |
| Postnr/Sted: 3185 SKOPPUM | Bnr: 109 |
| Leilighetsnummer: | Seksjonsnr: |
| Bolignr: H0101 | Festenr: |
| Dato: 13.07.2020 08:16:13 | Bygnnr: 8119988 |
| Energimerkenummer: A2020-1155200 | |
| Ansvarlig for energiattesten: Privat | |
| Energimerking er utført av: Per-Erik Larsen | |

## Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

**Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på elektriske anlegg

**Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Tiltak på varmeanlegg

**Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

## Brukertiltak

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

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

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

13.08.2025

# Feie og tilsynsopplysninger:

| |
|---|
| 3901/48/109/0/0<br>Adresse: Skomakerveien 20A, 3185 SKOPPUM |

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Er det utført tilsyn med fyringsanlegget?<br>Hvis ja sett inn dato. | Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 25.09.2023. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport. | |

| | Dato | Utført/kontrollert | Ikke utført |
|---|---|---|---|
| Siste feiebesøk | 03.05.2024 | 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** | 2023/13736 |
| **Dokumentdato** | 25.09.2023 |
| **Kontrolldato** | 25.09.2023 |
| **Saksbehandler** | Kristian Jul Pedersen |
| **Gnr/bnr.** | 48/109 |
| **Adresse** | Skomakerveien 20A |
| **Leilighet** | H0101 |

KRISTIAN AASBØ FOSSHAUGEN
Skomakerveien 20A
3185 SKOPPUM

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***

**Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Skomakerveien 20A, bruksenhet H0101, 3185 SKOPPUM den 25.09.2023**

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 fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

**Til stede:**
Eier/representant for eier: KRISTIAN AASBØ FOSSHAUGEN
For brannvesenet: Kristian Jul Pedersen

**Formål**
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

**Innledning**
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. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

**Status**
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Kristian Jul Pedersen på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 32**.

Med vennlig hilsen

Kristian Jul Pedersen
Feier

-



**Postadresse**

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

**Fakturaadresse**

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

HORTEN
KOMMUNE

**Plan og utbyggingstjenester**

Anne G. Bjørnsen Skoglund og Nils Skoglund
Skomakerveien 20A
3185 SKOPPUM

Dato: 31.07.2018

| Saksbehandler: | Vår ref.: | Deres ref.: |
|---|---|---|
| Grethe Kværnstuen, tlf: 330 85 108 | 18/34855/ 18/3315 | |

| | | |
|---|---|---|
| Hovedutvalg for bygg, regulering og næring | | 392/18 |

## Skomakerveien 20A, 48/109 - sammenføyning fra to til en boenhet - underretning om vedtak
## vedlegg: tegningsgrunnlag + skjema om ferdigattest

**Vedtak:**
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3, jf § 20-1 for sammenføyning fra to til en boenhet godkjennes på de vilkår og forutsetninger som fremkommer av saksfremlegget.

**SAKSOPPLYSNINGER**

**Bakgrunn**
Det søkes om sammenføyning.

**Faktiske forhold**
Det søkes om sammenføyning fra enebolig med sokkelleilighet til enebolig. Søknaden mottatt 23.07.2018.
Plantegning datert 01.05.2018 er lagt til grunn for behandling av søknaden.
Boligen har bygningsnummer: 8119988.

**Lover og forskrifter**
Plan og bygningsloven med forskrifter

**Vurderinger**
Det er vist adkomst direkte fra garasje inn i soveromsgang. Kommunen forutsetter at denne løsningen er i tråd med bestemmelser gitt i teknisk forskrift. Det vil være tiltakshavers ansvar å påse dette.

**Økonomiske konsekvenser**
Ingen for kommunen.

**Miljøkonsekvenser**
Ikke utredet.



**Konklusjon/anbefaling**
Søknaden om tillatelse til sammenføyning godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven m/forskrifter. Med forskrifter menes her Forskrift om byggesak og Teknisk forskrift.

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

Tiltaket omfattes av krav om ferdigattest jfr. Pbl § 21-10. Vedlagte skjema må returneres kommunen i utfylt stand når sammenføyningen er utført.

Matrikkel vil bli endret når det foreligger ferdigattest for sammenføyningen.

Når det er gitt ferdigattest vil godkjent bruk av boligen være som vist på plantegninger datert 01.05.2018. Eventuell annen bruk vil utløse krav til søknad om bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Sammenføyningen vil medføre endring av adresse.

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

Regning på behandlingsgebyr, kr 3120,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

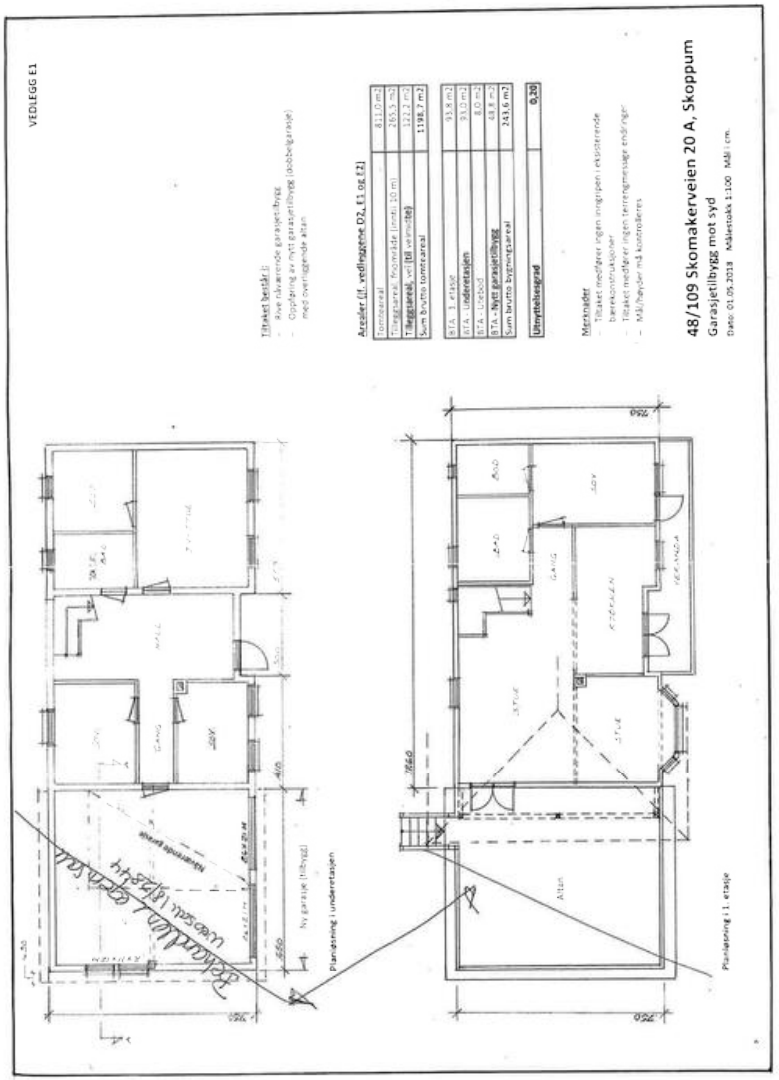
Lasse Henriksen
enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Vedlegg:**
Plantegninger som viser en boenhet + skjema for ferdigattest

**Kopi til:**
Matrikkelansvarlig




HORTEN KOMMUNE

**Plan og utbyggingstjenester**

Anne G. Bjørnsen Skoglund og Nils Skoglund
Skomakerveien 20A
3185 SKOPPUM

Dato: 24.10.2018

| Saksbehandler: | Vår ref.: | Deres ref.: |
|---|---|---|
| James Stevenson, tlf: 330 85 119 | 18/48637/ 18/2844 | |

| Hovedutvalg for bygg, regulering og næring | | 544/18 |
|---|---|---|

## Skomakerveien 20A, 48/109 - tilbygg til bolig (garasje og lagerplass) - underretning om vedtak

**Vedtak:**
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 for tilbygg til boligen godkjennes på de vilkår og forutsetninger som fremkommer av saksfremlegget.

**SAKSOPPLYSNINGER**

**Faktaopplysninger fra søknaden**
Det søkes om tilbygg til boligen mot syd.
Tiltaket består av riving av eksisterende garasje og oppføring av ny dobbel garasje med overliggende altan.
Tilbyggets størrelse måler 7,5m x 6,5m. Ny utnyttelsesgrad er i søknad oppgitt til 0,20.

Tiltakshaver: *Anne G. Skoglund og Nils Skoglund*

Følgende tegningsgrunnlag er lagt til grunn for behandling av søknaden:
Situasjonsplan datert 13.05.2018.
Tegningsgrunnlag datert 01.05.2018.

Tiltaket er nabovarslet, ingen merknader.

Søknaden mottatt 02.08.2018

**Kommunens faktaopplysninger i saken**
Planstatus: Eiendommen er regulert, Vlulsrødskogen vedtatt 16.08.1984.
Eiendommens areal: Eiendommen har sikre grenser og et areal på 811 m$^2$
Bestående bygninger: Enebolig med bygningsnummer 8119988, boligen sammenføyd fra enebolig med sokkelleilighet til enebolig i sak D-392/18.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Saken er forelagt kommunalteknisk planavdeling (KTP) – sitat:
*« Utvidelse av avkjørselen til 5 meter bredde anses ikke å være grunnlag for ny avkjøringstillatelse. »*

**Lover og forskrifter**

Plan- og bygningsloven med forskrifter
Naturmangfoldloven
Kulturminneloven

**Kommunens vurdering av søknaden**
Reguleringsplanen for Viulsrudskogen har bestemmelser for utnyttelsesgraden, § 1A 5 – sitat:
«*Utnyttelsesgraden skal være max. 0.20.*»

Eiendommen har sikre grensepunkter slik at korrekt størrelse på eiendommene foreligger, 811m$^2$,
Av søknaden så fremgår det at omsøkt tiltak ikke fører til en overskridelse av utnyttelsesgraden,
kommunen legger tiltakshavers beregning av utnyttelsesgraden til grunn for søknaden.
Det vil være tiltakshavers ansvar at utnyttelsesgraden på 0,2 ikke overskrides og at
avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 ivaretas.

**Økonomiske konsekvenser**
Ingen for kommunen

**Miljøkonsekvenser**
Ikke utredet

**Konklusjon**
Søknaden om tillatelse til tiltak for tilbygg til bolig godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

Det forutsettes at tiltaket oppfyller krav gitt i kommuneplanens arealdel, reguleringsplanen og i plan- og bygningsloven m/forskrifter.

Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

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

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

Hvem har ansvar i saken:
Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven. Dette fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-1.

Når kan tiltaket igangsettes:
Når du mottar dette vedtaket kan du igangsette arbeidene. Det må ikke igangsettes andre arbeider enn hva som er godkjent i denne saken.

Hvor lenge er vedtaket gyldig:
Er ikke tiltaket igangsatt senes tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-9.

Krav til ferdigattest:
Plan- og bygningsloven § 21-10 har krav om at alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. I denne saken vil det være ditt ansvar å påse at det blir søkt om ferdigattest når tiltaket er ferdig. Vedlagte skjema fylles ut og underskrives. Utfylt skjema sendes: Horten kommune pb 10 3191 Horten eller postmottak@horten.kommune.no Rett til å klage: Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr pbl § 1-9,

Regning på behandlingsgebyr, kr 4650,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Lasse Henriksen
Enhetsleder

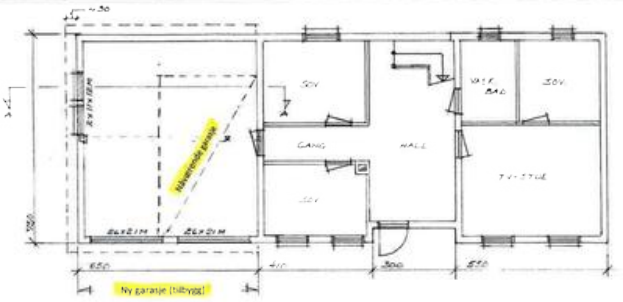
James Stevenson
ingeniør - byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

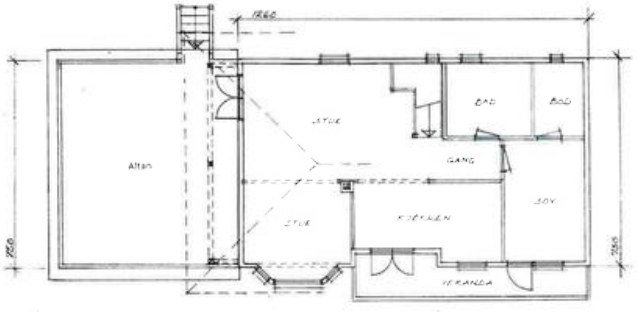
**Vedlegg:**
Situasjonsplan + tegninger

**Kopi til:**
Matrikkelansvarlig

VEDLEGG E1




Planløsning i underetasjen




Planløsning i 1. etasje

Tiltaket består i:
- Rive nåværende garasjetilbygg
- Oppføring av nytt garasjetilbygg (dobbelgarasje) med overliggende altan

Arealer (jf. vedleggene D2, E1 og E2)

| | |
|---|---|
| Tomteareal | 811,0 m2 |
| Tilleggsareal, friområde (avstl 10 m) | 265,5 m2 |
| Tilleggsareal, vei (til veimidte) | 122,2 m2 |
| Sum brutto tomteareal | 1198,7 m2 |

| | |
|---|---|
| BTA - 1. etasje | 93,8 m2 |
| BTA - Underetasjen | 93,0 m2 |
| BTA - Utebod | 8,0 m2 |
| BTA - Nytt garasjetilbygg | 48,8 m2 |
| Sum brutto bygningsareal | 243,6 m2 |

| | |
|---|---|
| Utnyttelsesgrad | 0,20 |

Merknader
- Tiltaket medfører ingen inngrepen i eksisterende bæresonstruksjoner
- Tiltaket medfører ingen terrengmessige endringer
- Mål/høyder må kontrolleres

**48/109 Skomakerveien 20 A, Skoppum**

Garasjetilbygg mot syd

Dato: 01.05.2018 Målestokk 1:100 Mål i cm.

VEDLEGG E2



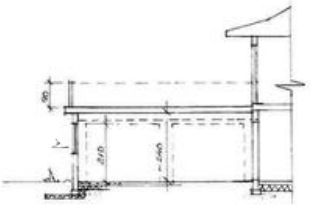
Fasade mot vest



Fasade mot syd



Fasade mot øst

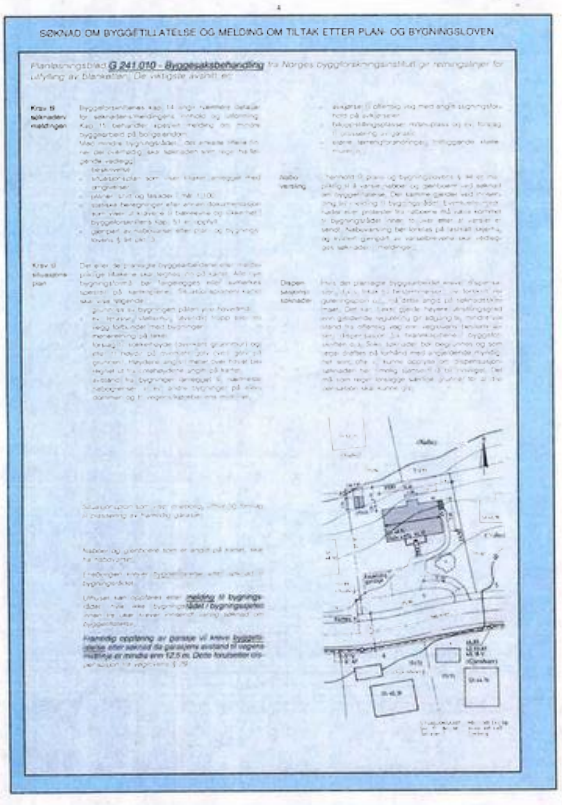


Snitt A - A

**48/109 Skomakerveien 20 A, Skoppum**

Garasjetilbygg mot syd

Dato: 01.05.2018 Målestokk 1:100 Mål i cm.



SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planleggingsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blankettene. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknadens/ meldingens

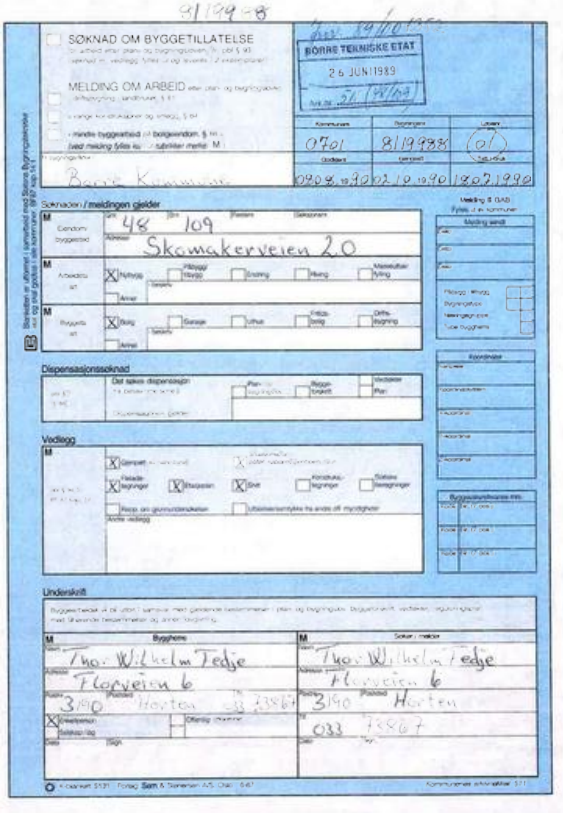
Byggeforskriftenes kap. 1 til orgn. nummers behandler for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 1 til behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.

Krav til situasjonsplan

Dispensasjonssøknader

Nabovarsling





SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

MELDING OM ARBEID

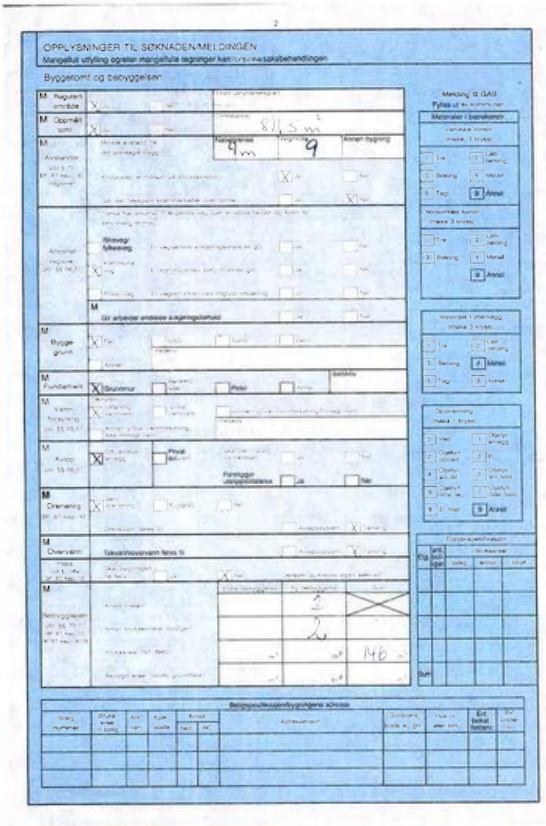
BORRE TEKNISKE ETAT

26 JUN 1989

Søknaden / meldingen gjelder

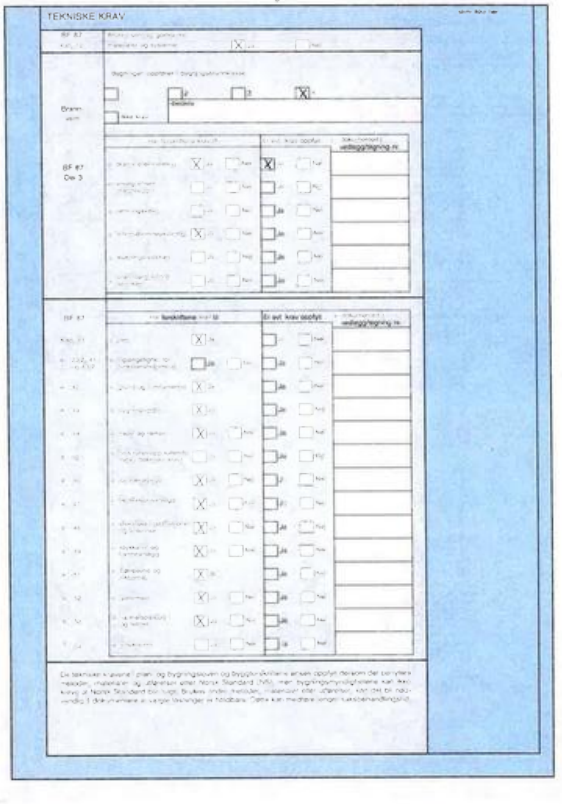
Vedlegg

Underskrift



OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Byggearbeid og bebyggelsen



TEKNISKE KRAV

**BORRE KOMMUNE**

A

Thor Wilhelm Fedje
Florveien 6

3190 HORTEN

Deres ref. | Vår ref. TM/bs | 89001352 Ark: 511
89008305

SKOMAKERVEIEN 20, GNR. 48, BNR. 109.- NYBYGG BOLIG

D-261/89.

Byarkitekten godkjenner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 - det anmeldte byggearbeid på vanlige vilkår og følgende særvilkår:

1. Leiligheten adskilles med konstruksjoner som lydmessig tilfredstiller krav i BF 52:311. Flerfamiliehus (separat bjelkelag, lydvegg) samt krav til branncellevegg B 30.

2. Vegger/gulv i underetasje tilleggsisoleres til krav i BF 53:2.

3. Ansvarshavende må sende inn dokumentasjon som kan godkjennes.

Regning: anm.geb. og tilkn.avg. blir ettersendt.

TEKNISK ETAT, 08.08.89

Vennlig hilsen

Tore Siljan
byarkitekt

Terje Monsen
Avdelingsingeniør

HOVEDKONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 Horten

Telefon (033) 44 111
Telefax (033) 44 527

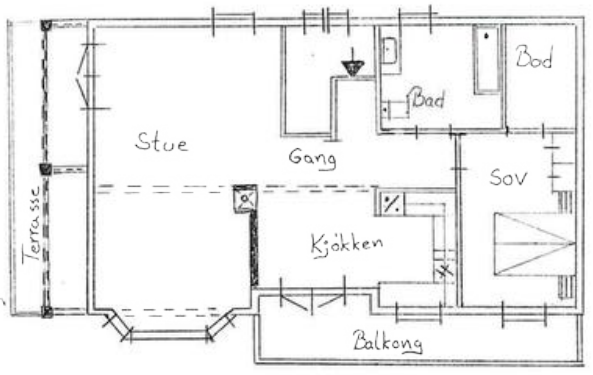
Korrigert tegning.
Skomakerv. 20

48/109.

8119988

5,1 x 7,2
3,2 x 4,3
1,4 x 1,5



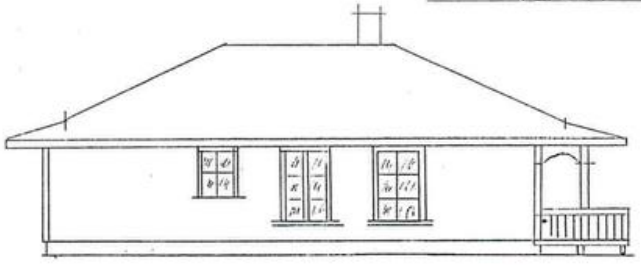



1. Etage

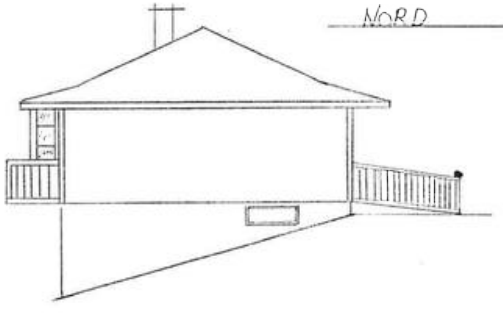
Hovedetasje



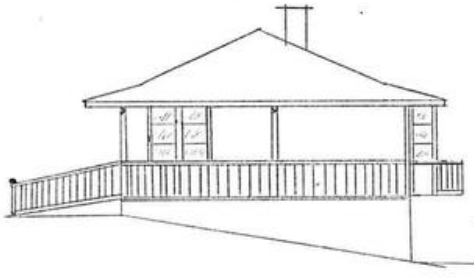
VEST.



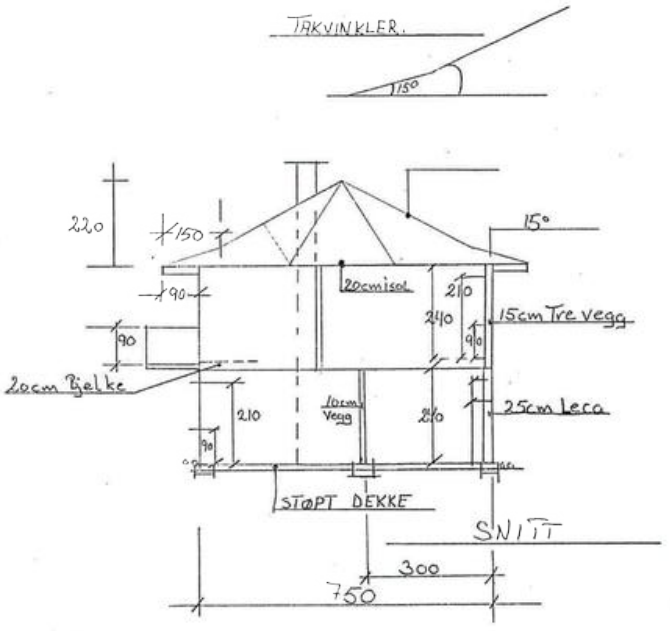
NORD



| |
|---|
| FASADE |
| HOVED PLAN |
| MÅL 1:100 |
| B.H. Thor W Fedje /ENEBOLIG/MNY |
| B.M. |



SØR




SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blankettene. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/meldingen

Byggeforskriftenes kap. 1 angir hvilken dokumentasjon for søknaden/meldingen, hvordan og utførlig. Kap. 1.5 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligområder.

Med mindre byggingsstart det endelige tillatelse fra vedtak over-fastlig, ikke søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- Situasjonsplan som viser tomten omliggende med omgivelser.
- planer, snitt og fasader i målestokk 1:100.
- statlige bygninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene i bestemmelse og eksempel i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt.

(Gjengitt av nabovarsler etter plan- og bygningsloven § 94 pkt. 1)

Nabo varsling

I henhold til plan- og bygningsloven § 94 nr. melding til å varsle naboen og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til byggingsmyndighet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til byggingsmyndighet innen to uker etter at varsel er sendt. Nabovarsling bør kontaktes på hvilket underlag, og kvittert gjengitt av vedkommende skal vedlegges søknaden/meldingen.

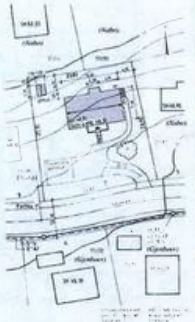
Krav til situasjonsplan

Dersom de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal vurderes, må på kartet. Alle nye bygningsmessig bør inngangen, eller avtrinnene skal på kartet/plane. Situasjonsplanen kartet skal vise følgende:

- gjennom av bygninger utkast vise hvordanså av, vannrør, stammer, overdig, inspi- ene, av vegg innvirket med bygninger
- markeringen på tomt
- (o/1/a) til søkerhevde overtaten grunnen) og eiker. I nærde på overkant, gjen. (vist) gjelv på grunnen), høydene angis i meter over havet beregnet ut fra nærmeste angitt på kartet. avstand. Hvis bygningen omfatter til nærmeste nabogrenser, til evt. andre bygninger på vilde grunnen og til vegen (nabovarslene) inkludert.

Dispensasjonssøknaden

Hvis de planlagte byggearbeider krever dispensasjon, f.eks. hvis de bestemmelser i lov forskrift, regulerningsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan bare gjelde hvorvidt omfattingsgrad, eller gjeldende regulering gir adgang til mindre avstand fra offentlig vei enn vegloven bestemmer. Dispensasjon for bygningshøyde i byggeområdet skal vurderes nøye. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.



Søknaden er utformet i samarbeid med Statens bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner (BF 1981)

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. lov § 93 (sammen med melding) Ved utfylling i 2 eksemplarer

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven (forenklet behandling i samfunnsplan) § 81

- vanlige kommunalarbeid og anlegg, § 94
- X mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a (ved melding brev kun ut nabolier merker M

BORRE TEKNISKE ETAT
22 MAI 1990
511 (98/109)

R - 98/010 Gnr. 98/0015 69

Til bygningsrådet: Borre Kommune

| Kommunens | Bygningsnr. | Løpenr. |
|---|---|---|
| Godkjent | Igangsatt | Tatt i bruk |
| 19 | 19 | 19 |

Søknaden / meldingen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 48 Bnr. 109 Festenr. Seksjonsnr.
Adresse: Skomakerveien 20, Skoppum

Arbeidets art: X Nybygg, Tilbygg/påbygg, Endring, Bruksendring, X Annet: Garasje

Byggets art: Bolig, X Garasje, Fritids-bolig, Dyrehold, X Annet

Dispensasjonssøknad

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene til: Byggeforskrift, Vedtekter, Plan

Dispensasjonen gjelder:

Vedlegg

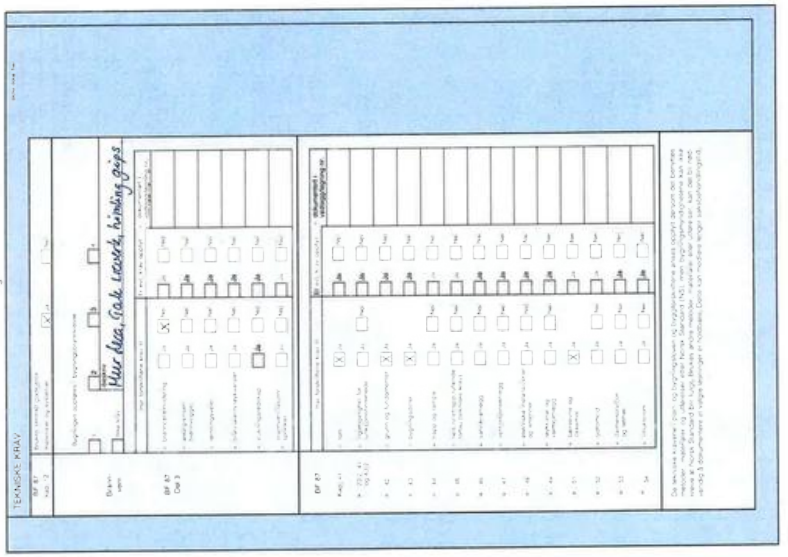
- X Situasjonsplan
- X Tegninger
- Rapp. – grunnundersøkelser
- Utbyggingsplan
- Andre vedlegg

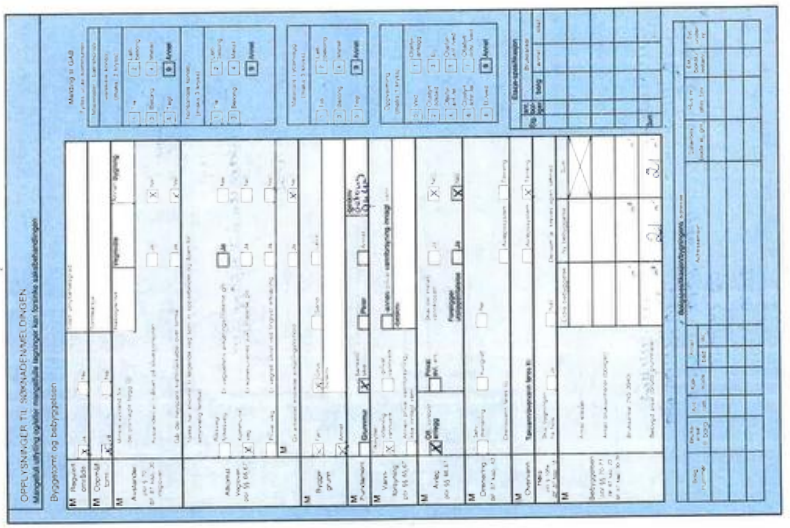
Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, stiftelsesplaner med tilhørende bestemmelser og annet avgjørelse.

| Byggherre | Søker / melder |
|---|---|
| Navn: Geir Tellefsen | Navn: Geir Tellefsen |
| Adresse: Skaftellvn. 26 | Adresse: Skaftellvn. 26 |
| Postnr. 3070 Poststed: Sande | Postnr. 3070 Poststed: Sande |
| Telefon: 03 77 90 60 | Telefon: 03 77 90 60 |
| X Eiendomsrett / Selveier / Leie | Offentlig virksomhet |
| Dato: 18.5.90 Sign. | Dato: 18.5.90 Sign. |

Skjema 5121 Forlag: Sem & Stenersen A/S Oslo 6-87




BORRE KOMMUNE

Kjell Tellefsen
Skafjellveien 26

3070 SANDE I VESTFOLD

Deres ref.

Vår ref. GKH/in 90011502 Ark: 511
90001569

SKOMAKERVEIEN 20, GNR.48, BNR.109 - GARASJE

D-180/90.

Byarkitekten godkjenner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 - det anmeldte byggearbeid på vanlige vilkår og følgende særvilkår:

1. Kap. 34:43 i byggeforskriftene må oppfylles.

TEKNISK ETAT, 06.06.90

Vennlig hilsen

Tore Siljan
Byarkitekt

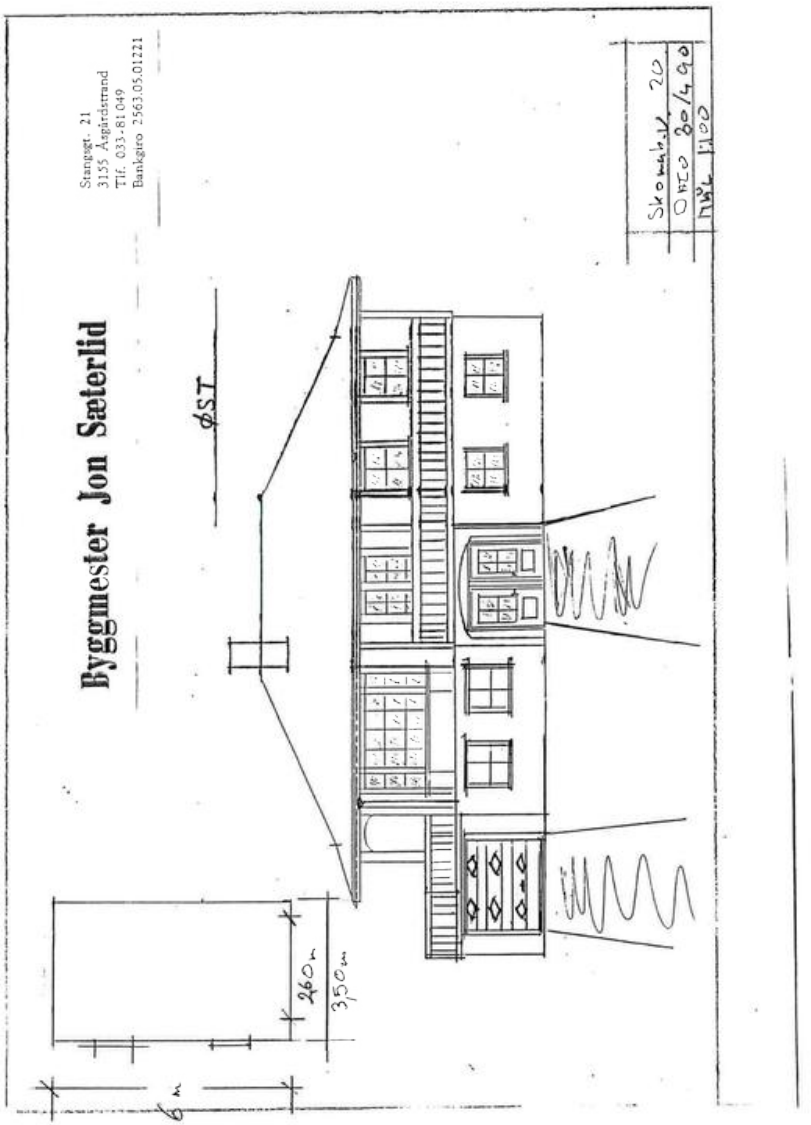
Grethe K. Hellum
Grethe K. Hellum
ing.

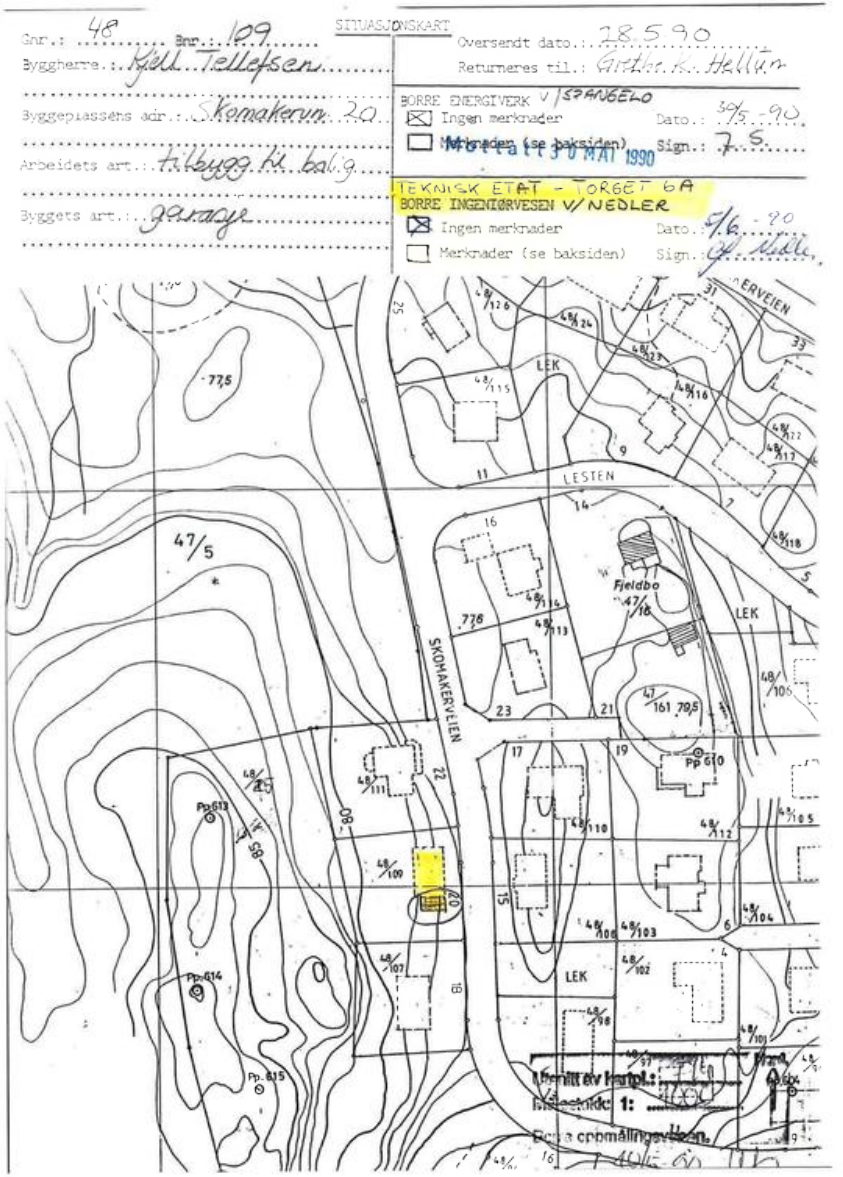
Regn. på anm.gebyr vil bli ettersendt.

HOVEDKONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 Horten

Telefon (033) 44 111
Telefax (033) 44 527


Byggmester Jon Sæterlid
Stangegt. 21
3155 Åsgårdstrand
Tlf. 033-81049
Bankgiro 2563.05.01221
ØST
Skomakerv. 20
Gnr. 48 Bnr. 109
DWG Nr. 1100
260cm
350cm
6 m


SITUASJONSKART
Gnr.: 48 Bnr.: 109
Byggherre.: Kjell Tellefsen
Byggeplassens adr.: Skomakerv. 20
Arbeidets art.: tilbygg til bolig
Byggets art.: garasje
Oversendt dato.: 28.5.90
Returneres til.: Gunhild Hellum
BORRE ENERGIVERK v/ STRANGELO
Ingen merknader
Merknader (se baksiden)
Dato.: 30/5-90
Sign.: T.S.
Mottatt 30 MAI 1990
TEKNISK ETAT - TORGET 6A
BORRE INGENIØRVESEN v/ NEDLER
Ingen merknader
Merknader (se baksiden)
Dato.: 5/6-90
Sign.: Ø. Nedler
SKOMAKERVEIEN
LESTEN
LEK
Fjeldbo
47/5
Pp 610
Pp 611
Pp 612
Pp 613
Pp 614
Pp 615
Utsnitt av kartbl.:
Målestokk: 1:
Eiendommens grense

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Anne G. Bjørnsen Skoglund og Nils Skoglund
Skomakerveien 20A
3185 SKOPPUM

Dato: 29.08.2018

**Saksbehandler:**
Grethe Kværnstuen, tlf: 330 85 108

**Vår ref.:**
18/38708/ 18/3315

**Deres ref.:**

| | | |
|---|---|---|
| **Hovedutvalg for bygg, regulering og næring** | | **418/18** |

## Skomakerveien 20A, 48/109 - sammenføyning fra to til en boenhet ferdigattest - underretning om vedtak

**Vedtak:**
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr byggesaksforskriften § 8-1 gis ferdigattest for sammenføryning fra to til en boenhet.

**SAKSOPPLYSNINGER**

**Bakgrunn**
Det søkes om ferdigattest for sammenføyning fra to til en boenhet.

**Faktiske forhold**
Det foreligger søknad om ferdigattest for sammenføryning fra to til en boenhet, søknad mottatt 24.08.2018.

Tillatelse til tiltak er gitt i sak D-392/18 av 31.07.2018.

**Lover og forskrifter**
Plan og bygningsloven med forskrifter

**Vurderinger**
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

**Konklusjon/anbefaling**
Ferdigattest gis.

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

Med hilsen

Lasse Henriksen
Enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Vedlegg:**
Gjeldende tegningsgrunnlag

**Kopi til:**
Matrikkelansvarlig

**Horten kommune**
Rådhuset, Teatergata 11
Postboks 10, 3191 HORTEN

postmottak@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no
Sentralbord: 33 08 50 00

Kontonr. 7159 05 45060
Org.nr. 964 951 284

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

| Arbeidssted (adr.) | | Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|
| SKOMAKERVEIEN 20, 3185 SKOPPUM | | gnr. 48, bnr. 109 | |
| Arbeidets art | Bygningens art | Dato for søknad / Dato for vedtak | Sak nr. |
| nybygg | bolig | 26 06 89 / 08 08 89 | D-261/90 |
| Byggherre | | Adresse | Tlf. |
| Kjell Tellefsen | | Skafjellveien 26, 3070 Sande | |
| Anmelder | | Adresse | Tlf. |
| Thor Wilhelm Fedje | | Florveien 6, 3190 Horten | |
| Ansvarshavende | | Adresse | Tlf. |
| Jon Sæterlid | | Stangs gt 21, 3155 Åsgårdstrand | |

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

___ hele bygget  X følgende del av bygget: Hovedleilighet

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Bunn feieluke pusses.
- Repos foran hovedinngang.
- Rekkverk, balkong øst: Festes m/ekstra bolt.
- Balkongen understøttes m/permanente søyler.
- Søyler syd avstives og settes på garasjetak når garasje er bygget

Røykvarsler.
Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør.
Fyringsanlegget må godkjennes av feiermester,
Husnummerskilt av godkjent type.

Arbeidet må være utført innen: 25 10 90

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

| Sted og dato | Stempel | |
|---|---|---|
| HORTEN DEN 01 08 1990 | BORRE KOMMUNE Teknisk etat | Terje Monsen (underskrift) |

Sendes til:

X Byggherre  ___ Anmelder  X Ansvarshavende  ___ Byggelovsvemyndighet  X feier

Nr 2126 Forlag Sam & Sørensen A/S, Oslo 12/89

| Horten kommune | Reguleringsplaner | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 48 | Bnr: 109 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Skomakerveien 20A<br>3185 SKOPPUM | | | |
| | Annen info: | Viulsrødskogen | | | |

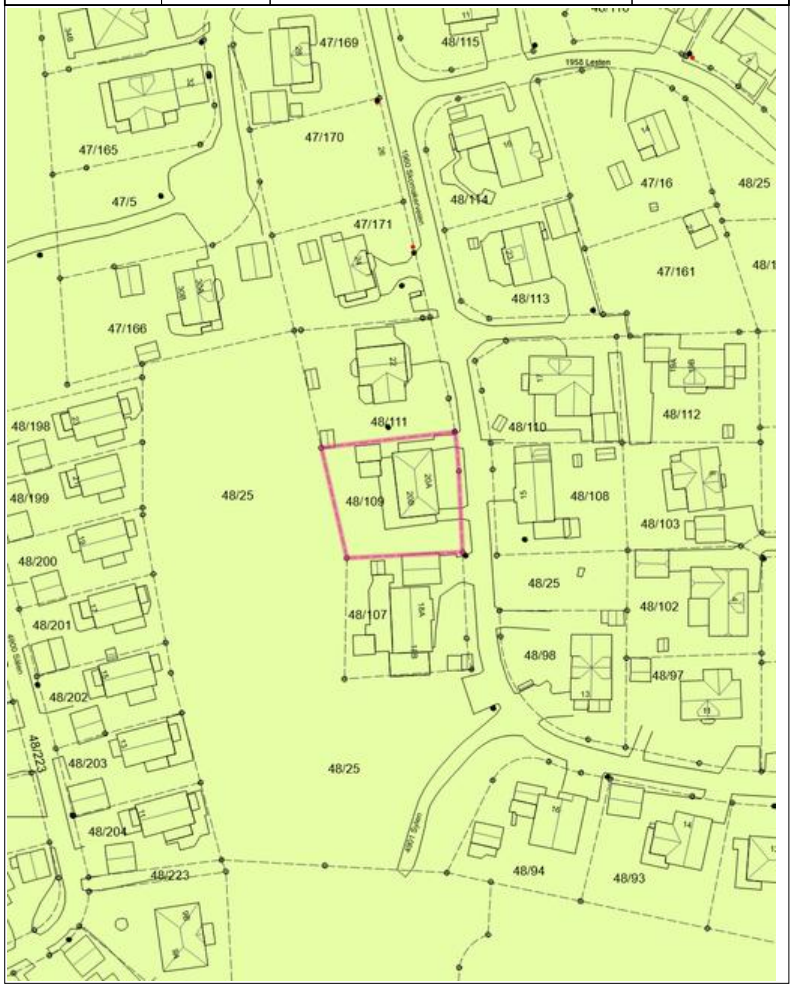





## Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Industri
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Anlegg for lek
- Parkbelte industriområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

| Horten kommune | Kommuneplan | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 48 | Bnr: 109 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Skomakerveien 20A<br>3185 SKOPPUM | | | |
| | Annen info: | | | | |

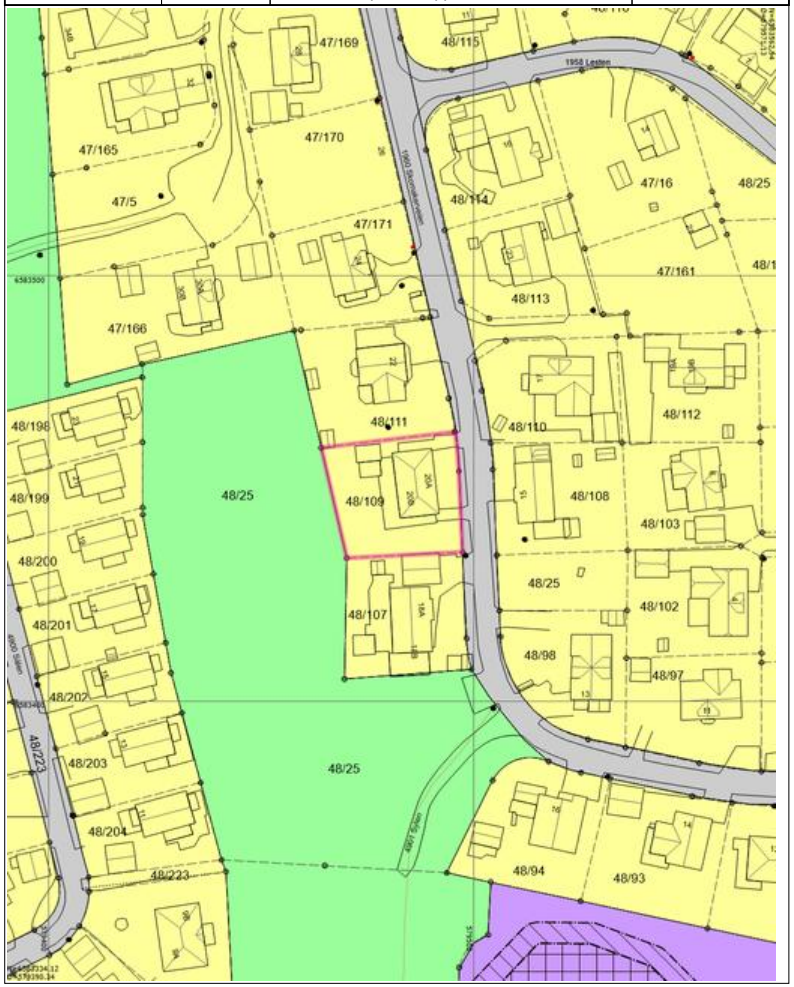





## Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Mast
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Forsenkningskurve
- Nøyaktig grensepunkt
- Skap
- Fasadeliv
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- KpOmråde igangsatt

| Horten kommune | Kommunedelplan | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 48 | Bnr: 109 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Skomakerveien 20A<br>3185 SKOPPUM | | | |
| | Annen info: | Kommunedelplan Skoppum | | | |






## Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for sikringsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN NR. 27 VIULSRØDSKOGEN I BORRE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette område er arealet regulert til:

A. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

1. I områdene kan det oppføres frittliggende eneboliger i inntil 2 etasjer, d.v.s. 1 etasje med innredet loft (s.k. 1 1/2 etasje Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

2. Utnyttelsesgraden skal være max. 0.20.

3. Bygningene skal plasseres innenfor de viste byggelinjer. Møneretningen fastsettes av bygningsrådet.

4. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel.

Endring se BR. Sak 7/93

5. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med loft, og med grunnflate ikke over 35 m2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene kan garasje oppføres i nabogrense. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

B. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING

1. På arealet kan det oppføres forretningsbygg (nærbutikk e.l.) i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål.

2. Bygningen skal ha saltak og skal fortrinnsvis oppføres i tre eller tegl.

3. Maksimal utnyttelsesgrad er 0.15.

4. Det skal være minst 1 parkeringsplass pr. 50 m2 butikkareal.

C. TRAFIKKOMRÅDER

1. For det viste gangveisystem, forutsettes innført forbud for motorisert trafikk med unntak av nødvendig servicetrafikk som brøyting o.l.

2. Gangvegene skal være opparbeidet før innflytting finner sted.

D. FRIOMRÅDET

1. På nærlekeplassene og kvartalslekeplassene kan det tillates oppført bygg og anleggs messige konstruksjoner, som etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.



2. Nødvendig opparbeidelse av nærlekeplassene og kvartalslekeplassen skal være ferdig før innflytting finner sted.

E. FELLES AVKJØRSLER

1. Felles avkjørsler forutsettes å være privat både hva angår bruk og vedlikehold.

§ 2

FELLESBESTEMMELSER.

1. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialbruk. Farger på hus og taktekking skal godkjennes av bygningsrådet.

2. Bygningsrådet kan påby oppsatt forsvarlig gjerde mot kjøreveg hvor fare kan oppstå eller av andre årsaker som bygningsrådet finner nødvendig. Det kan forlanges en felles gjerdeplan for flere eiendommer. Gjerdehøyden fastsettes av bygningsrådet.

3. Bygningsrådet kan tillate enkeltvis eller for flere eiendommer oppsatt levegg, skjermvegg o.l. som hindrer innsyn mot uteplass, terrasse, tørkeplass o.l. i inntil 2m. høyde.

4. Garasje og/eller carport skal anmeldes samtidig med bolighuset.

5. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart mest mulig. For øvrig må ingen tomt beplantes på en slik måte at dette kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken eller vanskeliggjøre offentlig vedlikeholdsarbeid.

6. Det ubebygde areal må enten beholdes i sin naturlige form eller gis en tiltalende behandling.

7. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktig og mest mulig trafikksikker.

8. Planen viser frisiktslinjer i vegkryss.
I frisiktsonen skal det i et hvert punkt være fri sikt i en høyde av 0.5 m over kjørebanen. Terrenget skal planeres/senkes for om nødvendig oppnå denne sikt.

9. Eventuelle tiltak i form av støyvoll med beplantning, støyskjerm, ekstra fasadeisolering e.l. for ny bebyggelse mot Rv 306 må bekostes av byggherren.

FYLKESMANNEN I VESTFOLD, Tønsberg. 16.august 1984.

Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen
etter fullmakt

BORRE KOMMUNE

BORRE BYGNINGSRÅD

SAK 7/93

SAKSFRAMLEGG

26.01.93

Ark.: VH/

93000210
92003057

VIULSRØDSKOGEN -MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSE R

SAKENS DOKUMENTER:

Bygningsrådssak 79/92, 84/92 og 85/92
Brev fra teknisk etat til hjemmelshavere i Viulsrødskogen, 28.09.92

BESKRIVELSE

I bygningsrådets møte 18.08.92, var det tre saker vedr. garasjer på Viulsrødskogen til behandling. Alle tre søknadene gjaldt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene m.h.t. avstand til nabogrense, en av søknadene gjaldt i tillegg disp. m.h.t. avstand til nabogrense. Bygningsrådet fant gjeldende reguleringsbestemmelser lite hensiktsmessige, og fattet liktlydende vedtak i alle tre saker:

"Søknaden avslås med hjemmel i PBL § 33. Bygningsrådet Ønsker en endring av reguleringsbestemmelsene med hensyn til garasjers størrelse og avstand til nabogrense."

Byarkkitekten har foreslått følgende endringer:
" Garasjer kan oppføres med grunnflate ikke over 45 m2. Garasje kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Arealgrense 45 m2 vil gi plass for dobbel garasje m/bod, og vil dekke søkernes behov. Avstand 1m fra nabogrense muliggjør bl.a. vedlikehold fra egen eiendom, og er en avstand som praktiseres i flere byggefelt i kommunen.

§ 1 pkt.A 5 vil da lyde:
"Garasjer kan bare oppføres i l etasje med loft, og med grunnflate ikke over 45m2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan oppføres inntil. 1,0m fra nabogrense. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for l bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3



Alle hjemmelshavere ble tilskrevet og gitt høve til å uttale seg. Det har ikke kommet noen merknader.

VURDERING:

Vi vil anbefale bygningsrådet å vedta nytt pkt i reguleringsbestemmelsenes § 1 som mindre vesentlig endring av reguleringsplan i h.h.t .PBL § 28-1 nr. 2.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Bygningsrådet vedtar mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Viulsrødskogen (m. hj. i PBL § 28-1 nr. 2).

Reguleringsbestemmelsenes § 1 pkt. AS skal lyde:

"Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med loft ,og med grunnflate ikke over 45m2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan oppføres inntil 1,0 m fra nabo grense. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3."

VOTERING: Enstemmig vedtatt.

VEDTAKET BLE:

Bygningsrådet vedtar mindre vesentlig endring av reguler ingsplan for Viulsrødskogen (m.hj. i PBL § 28-1 nr. 2).

Reguleringsbestemmelsenes § J pkt. AS skal lyde:
"

"Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med loft, og med grunnflate ikke over 45 m2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan oppføres inntil 1,0m fra nabogrense. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3."

**Borre kommune** **Saksfremlegg**

**Borre bygningsråd** **26.01.93**

**Sak 7/93**

**Ark.: VH/**

**93000210**
**92003057**

**VIULSRØDSKOGEN – MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSER**

**SAKENS DOKUMENTER:**
Bygningsrådssak 79/92, 84/92 og 85/92
Brev fra teknisk etat til hjemmelshavere i Viulsrødskogen, 28.09.92

**BESKRIVELSE:**

I bygningsrådets møte 18.08.92, var det tre saker vedr. garasjer på Viulsrødskogen til behandling. Alle tre søknadene gjaldt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene m.h.t. avstand til nabogrense, en av søknadene gjaldt i tillegg disp. m.h.t. avstand til nabogrense. Bygningsrådet fant gjeldende reguleringsbestemmelser lite hensiktsmessige, og fattet liktlydende vedtak i alle tre saker:

> ” Søknaden avslås med hjemmel i PBL § 33. Bygningsrådet ønsker en endring av reguleringsbestemmelsene med hensyn til garasjers størrelse og avstand til nabogrense.”

Byarkitekten har foreslått følgende endringer:
Garasjer kan oppføres med grunnflate ikke over 45 m2.
Garasje kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Arealgrense 45 m2 vil gi plass for dobbel garasje m/bod, og vil dekke søkernes behov. Avstand 1m fra nabogrense muliggjør bl.a. vedlikehold fra egen eiendom, og er en avstand som praktiseres i flere byggefelt i kommunen.

§ 1 pkt. A 5 vil da lyde:

> ”Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med loft, og med grunnflate ikke over 45 m2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan oppføres inntil 1,0 m fra nabogrense. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens §69 nr. 3.”

Alle hjemmelshavere ble tilskrevet og gitt høve til å uttale seg. Det har ikke kommet noen merknader.

**VURDERING:**

Vi vil anbefale bygningsrådet å vedta nytt pkt i reguleringsbestemmelsenes § 1 som mindre vesentlig endring av reguleringsplan i h.h.t. PBL § 28-1 nr. 2

**FORSLAG TIL VEDTAK:**

Bygningsrådet vedtar mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Viulsrødskogen (m.hj. i PBL § 28-1 nr. 2).

Reguleringsbestemmelsenes § 1 pkt. A5 skal lyde:

> ”Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med loft, og med grunnflate ikke over 45 m2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan oppføres inntil 1,0 m fra nabogrense. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens §69 nr. 3.”

**VOTERING:**

Enstemmig vedtatt.

**VEDTAKET BLE:**

Bygningsrådet vedtar mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Viulsrødskogen (m.hj. i PBL § 28-1 nr. 2).

Reguleringsbestemmelsenes § 1 pkt. A5 skal lyde:

> ”Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med loft, og med grunnflate ikke over 45 m2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan oppføres inntil 1,0 m fra nabogrense. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens §69 nr. 3.”

Horten kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3901 - Horten kommune | **48** | **109** | **0** | **0** | Skomakerveien 20A, 3185 SKOPPUM |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommunedelplan - Kommunedelplan Skoppum (18.2.2021) | 810.87m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| | PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Ja | | | | |
| | 3901 B0027 | Viulsrødskogen (16.8.1984) | Boliger | 810.87m$^2$ |

## RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|---|---|
| 00202 | Endring av Viulsrødskogen (3.2.1988) |
| 00328 | Skoppum idrett (15.9.2008) |
| B0065 | Endring av Viulsrødskogen (12.2.1987) |

## 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 | **48** | **109** | **0** | **0** |

## 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.










## Areal og koordinater

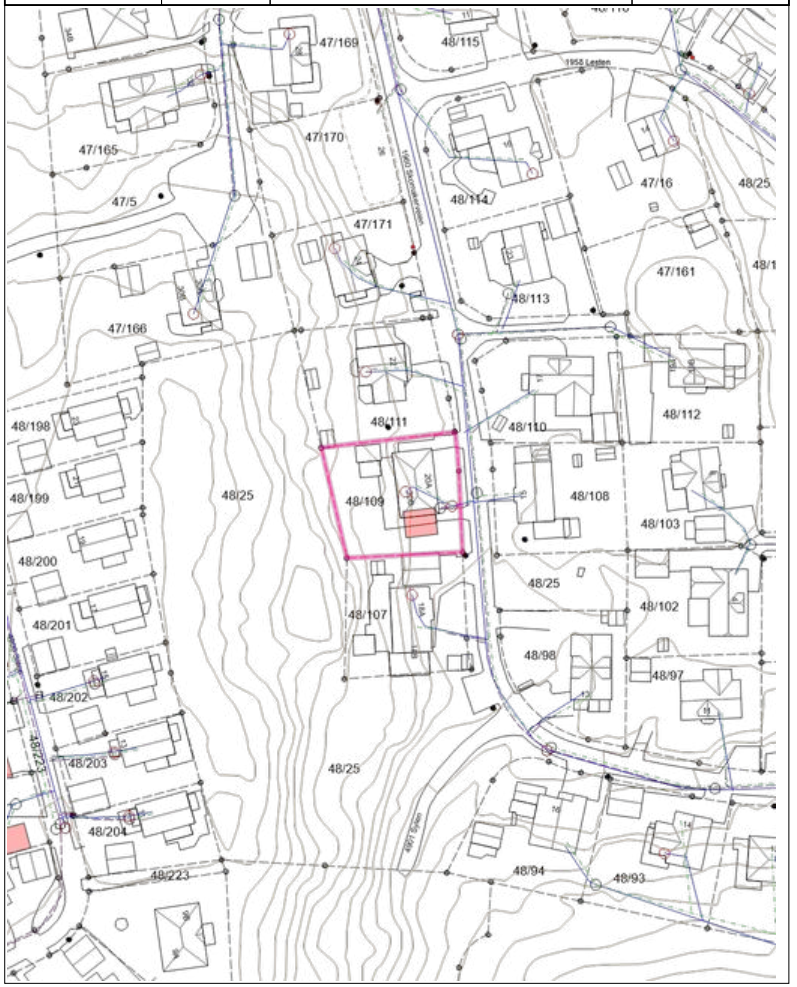
Areal: 811,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6583447,38 Øst: 579481,92

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6583433,66 | 579470,10 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 26,59 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 2 | 6583459,57 | 579464,12 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 31,66 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 3 | 6583463,40 | 579495,55 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | 10 Terrengmålt | 13 | 93,37 |
| | | | 9,28 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 4 | 6583454,16 | 579496,44 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 19,13 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 5 | 6583435,05 | 579497,34 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 27,28 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |

| Horten kommune | Oversiktskart med VA | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 48 | Bnr: 109 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Skomakerveien 20A<br>3185 SKOPPUM | | | |
| | Annen info: | | | | |






## Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Brannventil | Kran | Kum - annen eier |
| Sluk | Overvannsledning | Spillvannsledning |
| Vannledning uten Vestfold vann | Nøyaktig eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Gatelys (belysningspunkt) | Mast | Skap |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Fasadeliv |
| 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 | **48** | **109** | **0** | **0** | Grunneiendom | | Ja | 811 | 811 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.10.1988 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6583447.38 Øst: 579481.92 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 48/109 | 0 |
| Oppmålingsforretning/grensejustering | 06.06.2023 | 15.08.2023 | 24/23 | | 48/205 | 0 |
| | | | | | 48/57 | 0 |
| | | | | | 48/47 | 0 |
| | | | | | 48/102 | 0 |
| | | | | | 47/157 | 0 |
| | | | | | 48/91 | 0 |
| | | | | | 48/65 | 0 |
| | | | | | 48/114 | 0 |
| | | | | | 48/152 | 0 |
| | | | | | 48/81 | 0 |
| | | | | | 48/200 | 0 |
| | | | | | 48/80 | 0 |
| | | | | | 48/56 | 0 |
| | | | | | 47/15 | 0 |
| | | | | | 48/202 | 0 |
| | | | | | 48/89 | 0 |
| | | | | | 47/150 | 0 |



| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 48/111 | 0 |
| | | | | | 48/150 | 0 |
| | | | | | 48/40 | 0 |
| | | | | | 47/55 | 0 |
| | | | | | 48/71 | 0 |
| | | | | | 48/61 | 0 |
| | | | | | 48/112 | 0 |
| | | | | | 47/5 | 0 |
| | | | | | 48/204 | 0 |
| | | | | | 48/44 | 0 |
| | | | | | 48/82 | 0 |
| | | | | | 48/219 | 0 |
| | | | | | 48/63 | 0 |
| | | | | | 48/116 | 0 |
| | | | | | 48/69 | 0 |
| | | | | | 48/126 | 0 |
| | | | | | 47/54 | 0 |
| | | | | | 48/108 | 0 |
| | | | | | 48/46 | 0 |
| | | | | | 48/95 | 0 |
| | | | | | 48/151 | 0 |
| | | | | | 48/66 | 0 |
| | | | | | 47/57 | 0 |
| | | | | | 48/50 | 0 |
| | | | | | 48/104 | 0 |
| | | | | | 48/99 | 0 |
| | | | | | 48/53 | 0 |
| | | | | | 48/144 | 0 |
| | | | | | 47/53 | 0 |
| | | | | | 48/62 | 0 |
| | | | | | 48/58 | 0 |
| | | | | | 48/105 | 0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 48/97 | 0 |
| | | 48/45 | 0 |
| | | 48/115 | 0 |
| | | 48/201 | 0 |
| | | 48/92 | 0 |
| | | 48/72 | 0 |
| | | 48/51 | 0 |
| | | 48/59 | 0 |
| | | 47/166 | 0 |
| | Avgiver | 48/25 | -108.1 |
| | Mottaker | 47/19 | 108.2 |
| | | 47/18 | 0 |
| | | 48/64 | 0 |
| | | 48/83 | 0 |
| | | 48/103 | 0 |
| | | 47/16 | 0 |
| | | 48/119 | 0 |
| | | 48/107 | 0 |
| | | 47/171 | 0 |
| | | 48/49 | 0 |
| | | 48/70 | 0 |
| | | 48/125 | 0 |
| | | 48/199 | 0 |
| | | 48/85 | 0 |
| | | 9306/3 | 0 |
| | | 48/122 | 0 |
| | | 48/98 | 0 |
| | | 48/78 | 0 |
| | | 48/101 | 0 |
| | | 47/152 | 0 |
| | | 48/55 | 0 |
| | | 48/90 | 0 |



| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 48/113 | 0 |
| | | 48/109 | 0 |
| | | 47/106 | 0 |
| | | 47/167 | 0 |
| | | 48/110 | 0 |
| | | 48/93 | 0 |
| | | 48/43 | 0 |
| | | 48/129 | 0 |
| | | 48/100 | 0 |
| | | 48/223 | 0 |
| | | 48/54 | 0 |
| | | 48/48 | 0 |
| | | 48/117 | 0 |
| | | 47/153 | 0 |
| | | 48/198 | 0 |
| | | 47/169 | 0 |
| | | 47/170 | 0 |
| | | 47/161 | 0 |
| | | 48/120 | 0 |
| | | 48/77 | 0 |
| | | 47/144 | 0 |
| | | 48/41 | 0 |
| | | 48/42 | 0 |
| | | 48/106 | 0 |
| | | 48/67 | 0 |
| | | 48/124 | 0 |
| | | 48/118 | 0 |
| | | 48/84 | 0 |
| | | 48/123 | 0 |
| | | 48/191 | 0 |
| | | 48/203 | 0 |
| | | 48/88 | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 48/130 | 0 |
| | | | | 48/94 | 0 |
| | | | | 48/68 | 0 |
| | | | | 48/86 | 0 |
| | | | | 47/168 | 0 |
| | | | | 48/52 | 0 |
| | | | | 48/121 | 0 |
| | | | | 48/60 | 0 |
| | | | | 48/96 | 0 |
| | | | | 48/87 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | 48/109 | 0 |
| Kart- og delingsforretning | 14.10.1988 | | Avgiver | 48/25 | -811 |
| | | | Mottaker | 48/109 | 811 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8119988 | Enebolig | Bolig | Tatt i bruk | 166 | 0 | 166 |
| 8119988-1 | Tilbygg | Bolig | Igangsettingstillatelse | 45 | 0 | 45 |
| 161679550 | Garasjeuthus anneks til bolig | Annet som ikke er næring | Tatt i bruk | 0 | 0 | 0 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Skomakerveien | 20 | A | | Nord: 6583453<br>Øst: 579488<br>System: EPSG:25832 | | Tettsted 2602-Skoppum<br>Kirkesokn 1-Borre<br>Postnummerområde 3185-SKOPPUM<br>Stemmekrets 2-Borre<br>SKOLEKRETS 2-Lysheim<br>Grunnkrets 305-Skoppum |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser |
|---|---|
| B-Bolig | M-Målebrevsnummer: 5098<br>J-Journalnummer: 65/88 |

## 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 |
|---|---|---|---|---|
| 811 | Nord: 6583447,38016136 Øst: 579481,91999486 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:

Skatteetaten

Dato
31.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 3901 HORTEN**

Gnr 48 Bnr 109 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Skomakerveien 20A, 3185 SKOPPUM

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 271 467 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 085 867 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 31.07.2025

# Megleropplysninger

| Gårdsnr. | 48 | Bruksnr. | 109 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Skomakerveien 20A | | | | | | |

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

| | Forbruk | Avlest |
|---|---|---|
| Vannmåler | | |

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

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

## Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

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

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

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

Status på tanken

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

**Regelverk og konsekvenser:**

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

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

## Grunnforurensing

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

| | |
|---|---|
| Legalpant | Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.06.2025 (juli er ikke betalt) |
| Restanse: | kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer |

| | Beløp/måned |
|---|---|
| Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing | 1 598,- |

| | Beløp/måned |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 297,- |

Tilleggsopplysninger:

**Informasjon om eiendomsskatt:** Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

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.

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/CAROLINE WIVESTAD
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0150/25
Vår referanse: 3799368/26820994
Bestilling: C3 2025-07-31 (3) 98

Dato
31.07.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 8569 | 28 | 25.11.1988 | ELEKTRISKE KRAFTLINJER |

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

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3901 HORTEN | 48 | 109 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



DAGBOKFØRT
25.11.88 08569
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

# SKJØTE

Undertegnede Borre Kommune ved ordfører og rådmann skjøter og overdrar herved en

Thor Wilhelm Fedje Personnr. 100562-[redacted]

tomta gnr. 48/bnr. 109 Skomakerveien 20 i Borre stor ifølge

oppmåling 811,5 m² for kr. 87.172,50

kroner åttisjutusenetthundreogsyttito 50/100

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen betaler alle salgs- og skjøtningsomkostninger.

Refusjoner og tilknytningsavgifter er ikke omfattet av ovenstående.

Kjøperen kan ikke før tomta er bebygd overdra den til andre uten med kommunens samtykke.

Hvis tomta ikke er bebygd innen 1½ år etter utstedelsen av dette skjøte, kan kommunen, hvis den ønsker det, forlange tomta skjøtet tilbake mot å betale kjøpesummen uten tillegg av renter og omkostninger.

Hvis kommunen finner at det er nødvendig å legge vann- og kloakkledninger, samt elektriske kraft- eller kabelledninger over den solgte tomt, plikter kjøperen å finne seg i dette uten erstatning. Videre har kommunen rett til å utføre vedlikehold og fornyelse av sine ledninger over kjøperens eiendom uten å måtte betale ulempeerstatning. Det samme gjelder for naboeiendommer om kommunen finner at ledninger fra disse skal legges over denne tomt. I foran nevnte tilfeller skal kommunen rydde opp etter seg og sette grunnen så vidt økonomisk forsvarlig i samme stand som før.

Blir kjøperen eller senere eiere nødt til å avstå tomta eller noen del av den til offentlig bruk, gateregulering, transformatorkiosk eller lignende, tilkommer det ikke tomtas eier større erstatning for grunnen enn forholdsvis etter hva det i sin tid er betalt for samme pr. m² rågrunn pluss indekstillegg. Dersom det berører bebyggelsen gjelder vanlige regler for erstatning.

Tomta blir å bebygge i samsvar med de byggeregler og vedtekter som gjelder for strøket.

Eventuelt gjerdehold og oppsetting av sokkel inntil fortau er kommunen uvedkommende.

Kjøperen overtar alt eventuelt gjerdehold mot kommunens eiendom som grenser til tomta.

Særskilte vilkår: Elverket og televerket har rett til uten godtgjørelse å ha og å plassere stolper og kabelskap på tomta. Detter gjelder også anlegg for FM/TV-mottaging.
I tomtefeltet fremføres fellesanlegg for FM/TV-signaler. Kjøper plikter å tilknytte seg dette anlegg.

Borre, den 10. november 19 88

Ordfører. Rådmann.

Foranstående vilkår godtas:
Thor Wilhelm Fedje

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Tønsberg

**Jernbanegaten 3, 3111 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.

**nordvikbolig.no/tonsberg**

**33 31 31 32**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 24 200,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 25-0150/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Skomakerveien 20A 3185 SKOPPUM

**Betegnelse:** Gnr 48, bnr 109 (ideell andel 1/1) 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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no