NORDVIK

Skomakerveien 19A&B

4 soverom | 201 kvm | Enebolig



Velkommen til

Skomakerveien 19A&B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
67	Om boligen
80	Nabolagsprofil
82	Tilstandsrapport
104	Egenerklæringsskjema
112	Andre vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.08.2026









Nøkkelinformasjon

Stor og innholdsrik enebolig over 3 plan | Solrik tomt | Garasje m/el-billader | Barnevennlig og attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**6 900 000,-**
Omkostninger	**173 590,-**
Totalpris	**7 073 590,-**
BRA-i	**201 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Skomakerveien 19A!

En meget innholdsrik og betydelig oppgradert enebolig over 3 etasjer med en solrik og attraktiv beliggenhet på Skoppum! Her bor man i et stille og fredelig nabolag med gangavstand til alt!

Boligen byr på en familietilpasset planløsning med bl.a. 3 stuer, 3 bad, 2 vaskerom, romslig kjøkken og hele 4 soverom. Underetasjen har tidligere huset en godkjent utleiedel og kan enkelt føres tilbake til det.

Det er en stor og flat hage med lekestue og boltreplass for store og små. Romslig gårdsplass med flere biloppstillingsplasser, i tillegg er det garasje utstyrt med el-billader, samt innredet rom over.

En skikkelig innholdsrik og gjennomført enebolig man kan flytte rett inn i!

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 83 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

Hovedetasje
BRA-i: 84 kvm

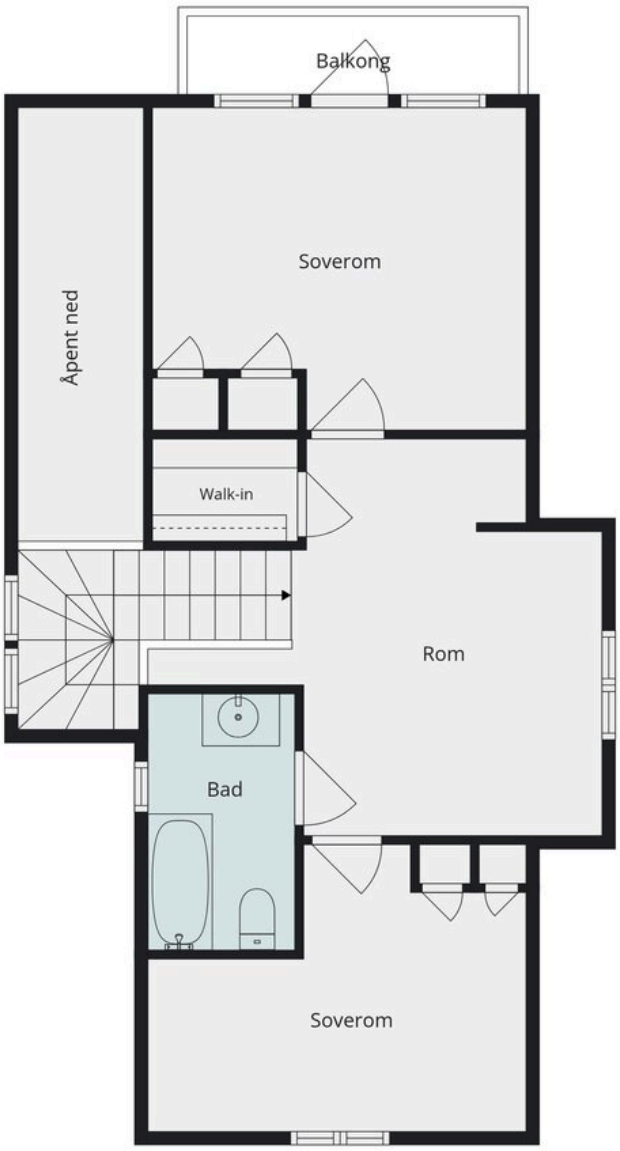


2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

Loftsetasje
BRA-i: 34 kvm



3. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





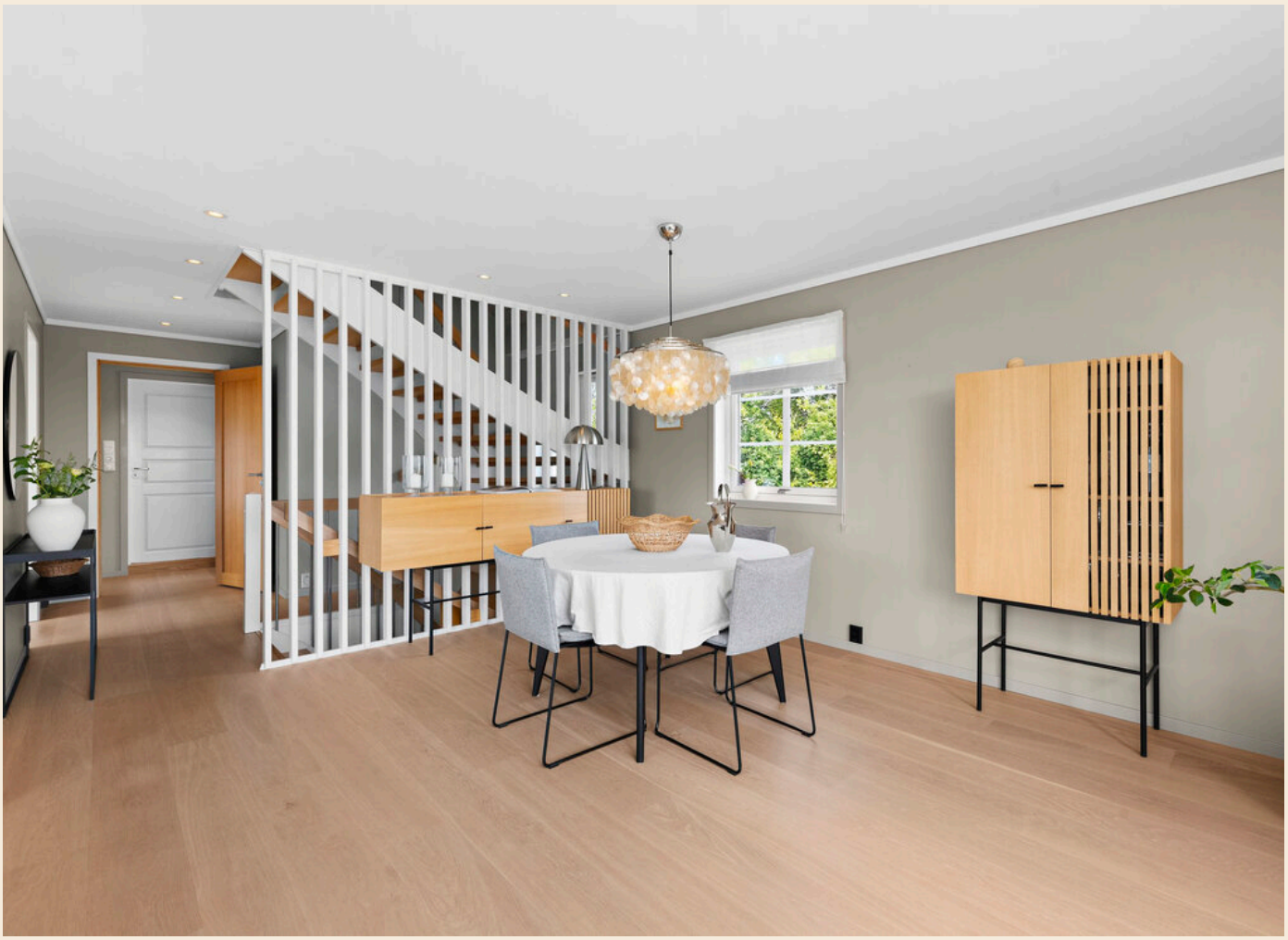







COCOON
Artisan
















































verisure
ALARM












ARNIESAYS
OSLO




ARNIESAYS
OSLO








Ha-fa





































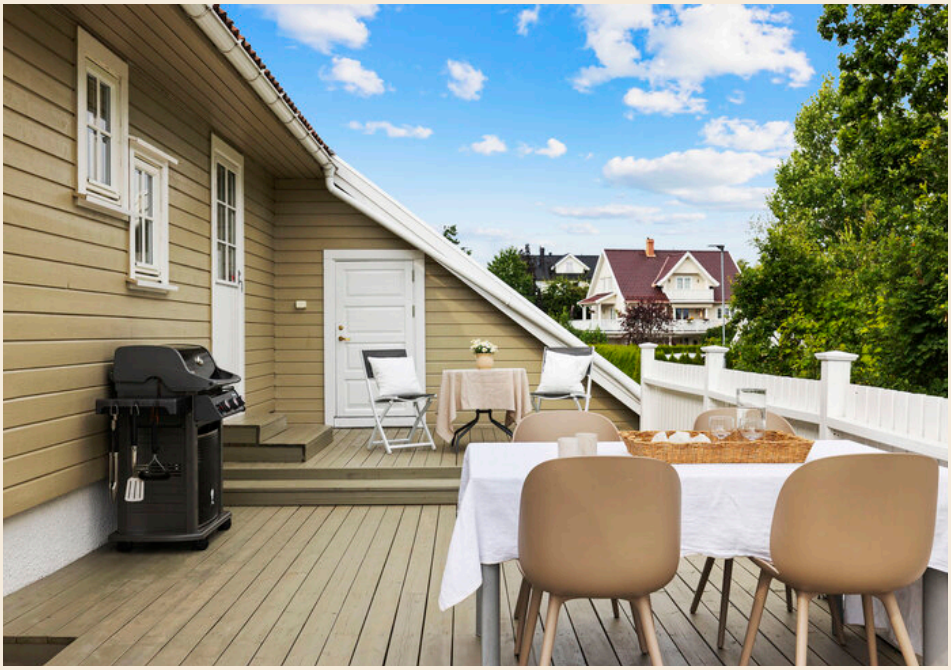





















19





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0106/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skomakerveien 19A&B, 3185 SKOPPUM
Gnr 48, bnr 112 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Selgere
Pål Gunnar Skarstein Olderkjær
Merethe Adal

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
173 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
193 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 073 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 093 290,- (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
1991

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 201 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 233 kvm
TBA: 79 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 83 kvm. Hall m/trapp, gang, stue, soverom (trimrom), bod (kontor), vaskerom/wc, bad/wc
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 115 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Stue m. trapp, kjøkken, gang, soverom, bad/wc, grovkjøkken, bod (over garasje)
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 75 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Loftstue, 2 soverom, bad/wc, bod/garderobe, kott
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

NB! Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Ikke målbare arealer:

Kott og bod/garderobe i loftsetasje samt bod over garasje i hovedplan er ikke måleverdig bra i hht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Solforhold
Her har du sol fra tidlig morgen til ca. kl. 21.00 på sommeren! Solen flytter seg fint rundt boligen gjennom dagen, slik at du kan nyte fine dager ute.

Standard
Velkommen til Skomakerveien 19A!

En stor, tiltalende og betydelig oppgradert enebolig beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde på Skoppum. Boligen strekker seg over tre innholdsrike plan og har gjennomgått omfattende og jevnlige moderniseringer i perioden 2011 til 2021. Boligen fremstår med gjennomgående god standard, gjennomtenkte romløsninger, moderne fargevalg og fantastiske uteplasser.

1. etasje / Underetasje:
Du ankommer boligen via en flott og innbydende entré med store, elegante fliser på gulvet, innfelte spotter i taket og en romslig glasskyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Like ved entréen finner du et praktisk og helfliset bad med varmekabler, vegghengt toalett, baderomsmøbel med servant, speil og dusjkabinett. I tilknytning til entréen ligger det også et rom som i dag benyttes som et romslig hjemmekontor. To store vinduer slipper inn rikelig med dagslys, og det er montert en vegg-til-vegg benkeplate som gir god plass til to komplette arbeidsplasser.

Videre inneholder denne etasjen det som opprinnelig var en egen utleiedel med egen inngang, flislagt entré og garderobe. Denne sonen er i 2021 innlemmet som en integrert del av hovedboligen. Rommet som tidligere var stue, benyttes i dag som en god og skjermet kjellerstue. Rommet er utstyrt med moderne spotter på skinner og panel på veggene i en dus og behagelig fargetone som skaper en lun atmosfære. Den tidligere kjøkkenkroken er omgjort til en stor og gjennomført garderobedel med integrerte skap fra gulv til tak.

Det opprinnelige badet i utleiedelen ble ombygd til et meget romslig og funksjonelt vaskerom. Vaskerommet har mørkegrå fronter, mørk benkeplate og en stor, dyp vaskekum. Benkeplaten strekker seg over praktisk nisje for både vaskemaskin og tørketrommel, og det er installert toalett på rommet. Soverommet i denne fløyen benyttes i dag som et romslig trimrom. Rommet kan også enkelt tas i bruk som et ekstra soverom ved behov.

2. etasje / Hovedetasje:
Etasjen byr på en herlig romfølelse og fantastiske lysforhold. Hjertet i etasjen er den store, åpne stuen og spisestuen. Rommet har tidsriktige og elegante fargevalg på veggene, og de store vindusflatene slipper inn masse naturlig lys. En moderne vedovn fungerer som et naturlig blikkfang og sikrer god varme på kalde dager. Det er rikelig med plass til både en romslig sofagruppe og et spisebord for hyggelige sammenkomster. Da huset ligger høyt i terrenget, har du en flott og vidstrakt utsikt utover nærområdet. Fra stuen er det direkte utgang til den solrike hovedterrassen.

Kjøkkenet har samme veggfargene som stuen, som gir et helhetlig uttrykk. Dette er et stort og innholdsrikt kjøkken med rikelig av skap- og benkeplass. Innredningen kombinerer hvite, profilerte fronter med benkeplate i varm trefinish og stilrene fliser over benken. Langs den ene veggen er hvitevarene plassert i praktiske høyskap sammen med en hyggelig serveringsnisje for kaffemaskin eller andre kjøkkenapparater. På kjøkkenet er det god plass til en koselig frokostkrok under vinduene, eller du kan ta med deg kaffekoppen ut på din egen balkong i tilknytning til kjøkkenet.

I denne etasjen ligger også boligens hovedsoverom, lunt og praktisk plassert. Soverommet har et behagelig teppe på gulvet, beroligende tapet på veggene og en stor skyvedørsgarderobe. Like ved soverommet finner du hovedbadet. Badet er innredet med mørke fliser på gulv og hvite fliser på veggene. Her finner du en dusjnisje med glassvegger, et innbydende badekar for ekstra avslapning, vegghengt toalett og dobbel servant i et stilrent baderomsmøbel. I tillegg har etasjen et romslig vaskerom/grovkjøkken utstyrt med vaskeromsmøblement, baderomspanel på vegg og våtromsbelegg på gulv, samt direkte utgang til terrassen. Dette rommet egner seg perfekt som et sekundært vaskerom dersom underetasjen noen gang skulle tilbakestilles til utleie.

3. etasje / Loftsetasje:
Toppetasjen utgjør en helt privat og rolig soveromsavdeling for familien. Her har du en lys og trivelig loftstue som gir barna eller ungdommen en perfekt egen sone for TV og lek. Vinduene gir en fantastisk og vidstrakt utsikt. Etasjen har to gode soverom, begge med en dyp og behagelig blåfarge på veggene. Begge rommene har rikelig med plass til seng, pult og oppbevaringsmøbler, og det ene soverommet har i tillegg direkte utgang til en balkong. Det er enkle, plassbygde garderobeskap på soverommene i denne etasjen.

Baderommet i toppetasjen har belegg på gulv, fliser på vegg, toalett, baderomsmøbel og badekar. Et takvindu slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Etasjen har i tillegg et eget, svært praktisk walk-in-closet som gir optimal organisering av garderober og sengetøy.

Uteområde og anneks:
Fra den store terrassen bak huset er det direkte adkomst til et flott, innredet rom over garasjen. Rommet har mørkt gulv, skråtak og vindu som slipper inn godt med lys, og fremstår svært koselig. Et rom med mange bruksmuligheter! Terrassen er stor og skjermet, og strekker seg langs huset og rundt hjørnet, med god plass til flere sittegrupper, lounge, grill og solsenger. Fra terrassen er det direkte trapp ned til hagen.

Hagen på fremsiden er for det meste flat og pent opparbeidet med plen og lekestue. Skjermingen fra en høy hekk kombinert med den opphøyde tomtebeliggenheten gjør uteområdene unike og usjenerte.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven.

Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Velkommen!

Parkering
Parkering i frittstående garasje på ca. 32 kvm med ny garasjeport fra 2017. Det er montert ladeboks for elbil. I tillegg er det rikelig med biloppstillingsplasser på egen, stor og gruslagt gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
2011:
Pusset opp to bad, grovkjøkken og kjøkken. Overflatebehandling og nytt gulv i alle rom. Satt inn takvindu på bad i loftsetasjen. Nytt elektrisk anlegg, inkludert nytt sikringsskap.

2013:
Pusset opp vaskerom i underetasjen samt loft over garasje.

2014:
Nytt gjerde og ny platting.

2017:
Ny garderobe samt nytt tak, teppe og tapet på soverom. Ny garasjeport.

2019:
Ny platting på nordsiden av huset.

2021:
Innlemmet hybel i hoveddelen. Pusset opp underetasjen med nye garderobeløsninger i kjellerstue og gang/kjellergang. Ny trapp. Nytt gulv i hovedetasje med varmefolie under. Nye vinduer i stort sett hele huset (bortsett fra overetasjen). Ny inngangsdør.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Arbeider utført på baderom av TT-bygg i 2011.

- Hovedbadet og bad i kjeller ble fornyet med tettesjikt, membran og sluk i 2011. På badet i loftsetasje ble det lagt baderomsplater på eksisterende konstruksjon fra byggeår.

- TT-bygg, Horten Vaskerom arbeidet delvis gjort av Byggmester Svein Jacobsen og huseier selv.

- Nytt ildsted: Vestfold Peis og Pipe (2011)
- Bygget nye plattinger ute: Huseier Ny
- Garasjeport: 2017: Gulli Trevare AS
- Ny inngangsdør (2021): Byggmester Svein Jacobsen AS
- Nye vinduer kjeller/hovedetasje: (2021) Byggmester Svein Jacobsen AS

- Etablert lyskasse ved kjellervindu nordside.

- Nytt sikringsskap. Betydelig oppgradering av elektrisk anlegg i forbindelse med oppussing. Arbeider utført av ABC Elektro (2011) og Grytnes/Moer (2013) og (2021). Det foreligger samsvarserklæring.

- PEC Elektro, etablering av el-bil lader, 2015.

- Sprekk i fuge mellom vegg og gulv bad hovedetasje. Takstmann fant forhøyede fuktverdier i dusjsonen på hovedbad juni 2026, men tørt bak membranen. Vaskerom i kjeller: Avløpsrør fra vaskemaskin hoppet ved en anledning ut av posisjon og avløpsvann gikk ut over gulvet. Etter dette en liten svelling på en plate i vaskeromsinnredningen.

- Hovedsikring røk vinteren 2021. Denne ble byttet.

- Sukkermaur sommeren 2025 og vår 2026 bad hovedetasje og kjelleretasje.

- Kjellerstue: Gardin på venstre kjellervindu kan bare føres den ene retningen, ovenfra og ned, ikke nedenfra og opp.
Gang i kjeller: Noen av skuffene i skoskapet i gangen er litt trege.

- Utleiedelen er hos bygningsmyndighetene godkjent, men ble i 2021 innlemmet som en del av hovedenheten.

- Ble av takstmann gjort oppmerksom på at soverom/kontor i underetasjen ikke var del av ferdigattest.

- Tinglyst rett til å kjøre over Skomakerveien 17 sin tomt. Blindvei inn til eiendommene Skomakerveien 17, 19, 21 og 23 er å betrakte som privat med tanke på vedlikehold. Dette innebærer at veien ikke blir måket av kommunen, men at beboerne selv må besørge dette.

- Noen sprekker i laminatgulv. Noen skomerker på vegg. Noen malingsflekker på innside vindu. Trapp: Håndløper fra loftsetasje til 1.etasje medfølger, men er ikke montert. Kjøkken: Noe tregt å lukke overskap i hjørnet sydøst. Kjøkken: Noe tregt å lukke skap under servant samtidig som oppvaskmaskin er åpen. Tak: Småfugl har anlagt rede sydvestre hjørne tidligere (ikke der lenger nå). Lekestue: Råte på blant annet vindskier (disse er skiftet). Viser for øvrig til takstmann sin tilstandsrapport.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

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

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1991 og tilbygd garasje i 1995. Boligen er oppført i halvannen etasje samt underetasje.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i hovedetasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende grovkjøkken og inn bak dusj. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist i forbindelse med hulltakingen. Det ble imidlertid påvist aktivitet av maur i veggkonstruksjonen og flisfuger på vegg i våtsonen/dusjsonen har sprekker. Selger opplyser at dusjkabinett vil bli installert som et tiltak for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen. Rommet ble renovert i 2011.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i loftsetasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak badekar/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble etablert 2011.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i underetasje (ved hall). Hulltaking ikke utført fordi konstruksjonen allerede har inspeksjonsluke i tilknytning til dusj/våtsonen. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble etablert 2011.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom i underetasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende gang og inn mot våtsonen. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommets overflater ble dels pusset opp i 2013 ved at det ble montert baderomsplater på deler av veggene og at dette ble utført ved egeninnsats. Det ble også lagt ny gulvvarme.
Det opplyses videre om at deler av gulv/vegg ble pusset opp i 2021 og at arbeidene ble utført av firma. Sluk er fra 1991/byggeår.

Selger opplyser om følgende:
- innredning er noe svellet i vaskerom.
- har vært maur ved enkelt anledninger om vår/sommer og at Pelias ble rekvirert for å vurdere dette.
- etablering av nye bad og renovering av bad som ble utført i 2011 ble utført av firma.
- Selger opplyser at det har blitt utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats. Dette innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

UTVENDIG:
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Sprøytebetong på grunnmur.
Vinduer i tre de fleste fra 2021 og noen fra 1989.
Ytterdører i tre.
Balkong og veranda i tre.

INNVENDIG:
Gulvoverflater for det meste med fliser, parkett, laminat og teppe.
Veggoverflater for det meste med malte plater, dels tapet og dels baderomsplater. Dels platede og panelet tak i malt utførelse.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Elementpipe. Peisovn. Sotluke.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger dels i kobber og dels i plast (rør i rør).
- Innvendige avløpsrør av plast.
- Ventilering via luftespalte i vinduer og ventiler i yttervegger.
- Oppvarming med varmekabler/gulvvarme (folie).
- Varmtvannsbereder på 287 l.
- Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Anlegget er fordelt i to skap/tavler. Siste e-tilsyn ble avholdt 06.02.2008.

TOMTEFORHOLD:
Det er ukjent byggegrunn.
Drenering med grunnmurplast/drensrør.
Grunnmur av Lecablokker.
Dels skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.
Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører - 1
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/wc > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje (hovedplan) > Bad/wc > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje (hovedplan) > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > 2. Etasje (loftsplan) > Bad/wc > Overflater vegger og himling

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Innbo og løsøre
Hvitevarer som følger med: Alt på kjøkkenet.
Hvitevarer som ikke følger med: Vaskemaskin, tørketrommel og kjøleskap på grovkjøkken.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper i hovedstue, kjøkken og hovedsoverom.

Avtales mot vederlag:
- Gardiner i hovedstue, hovedsoverom og kjellerstue følger i utgangspunktet ikke med, men kan avtales mot vederlag.
- TV-benk og skjenk i kjellerstue kan også følge med mot et vederlag.

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

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

Adgang til utleie
Eiendommen hadde opprinnelig en utleiedel, godkjent av bygningsmyndighetene. Denne ble i 2021 innlemmet som en del av hovedenheten.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming med varmekabler/gulvvarme (folie).
- Varmtvannsbereder på 287 l.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 38.193 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 29 256,-pr. 2026

De kommunale avgiftene på eiendommen er stipulert til kr. 29 256,- for 2026. I disse inngår vann og avløp, renovasjon samt feie- og tilsynsgebyr.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig med kr. 2 438,- og gjelder for to bruksenheter.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 13.397,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox ca. kr 1.300,- pr mnd.
- Fyring med ved for ca. kr. 4.000,- pr år.
- Blindveien inn til eiendommene (Skomakerveien 17, 19, 21 og 23) er å regne som privat med tanke på vedlikehold, herunder brøyting og snømåking.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 358 807,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 435 229,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Fremtind (DNB)
Polisenr: 21365607

TV/Internett/Bredbånd
Leverandør: Altibox
Omtrentlig kostnad: 1 300 kr/mnd

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 841 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en høytliggende, solrik og pent opparbeidet tomt. Hagen på fremsiden er for det meste flat, opparbeidet med plen som innbyr til lek og aktivitet, og her finner du også en koselig lekestue. Skjerming fra høy hekk og den opphøyde beliggenheten sikrer godt privatliv og en fin utsikt over nabolaget.

Uteområdet byr på fantastiske uteplasser rundt boligen. På baksiden finner du en stor, skjermet terrasse som strekker seg langs huset og rundt hjørnet, med god plass til flere sittegrupper, lounge, grill og solsenger. Fra terrassen er det direkte trapp ned til hagen, samt adkomst til et romslig rom over garasjen med flere bruksmuligheter. I tillegg er det en egen balkong på fremsiden av huset med utgang fra kjøkkenet, samt en balkong i toppetasjen med nydelig utsikt over nabolaget. Gårdsplassen er gruslagt og romslig med rikelig av parkeringsplasser. Det er også en romslig dobbelt garasje med el-billader og plass til oppbevaring av sykler og annet sportsutstyr.

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

Merk!
En liten del av garasjen ligger over tomtegrensen til naboeiendom (nr. 21). Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

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

Radonmåling
Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for
radon i henhold til NGU aktsomhetskart.

Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

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. 6 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
Kollektivtilbudet på Skoppum er i sterk utvikling. Nærmeste bussholdeplass har forbindelser som tar deg mot både Horten og Tønsberg. Den største fordelen er likevel den nye togstasjonen på Skoppum som ferdigstilles i 2026. Dette vil gi hyppige avganger mot Oslo og resten av Vestfold, og gjør boligen til et perfekt utgangspunkt for pendlere. Togturen til Oslo S vil ta i underkant av en time.

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
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad datert 09.01.2012.
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 godkjente og byggemeldte tegninger datert 20.12.1989.
Det er enkelte avvik fra opprinnelige tegninger og dagens rom- og planløsning:

Det som i dag benyttes som kontor i underetasjen, er opprinnelig inntegnet som bod.
I underetasjen er det etablert 2 bad der det tidligere var bod. Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad, samt opprettelse av to nye bad. Det som opprinnelig var oppholdsrom/kjøkken for utleiedelen, er i dag innlemmet i hoveddelen og benyttes som ren kjellerstue. For at rommet lovlig skal kunne benyttes må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rom som ikke er bruksendret og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger ol. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Adkomst via privat vei som ligger på gnr. 47, bnr. 15. Se for øvrig også tinglyst adkomstrett for deler av veien over naboeiendommen, Skomakerveien 17. Veien / innkjøringen er blindvei inn til eiendommene Skomakerveien 17, 19, 21 og 23 og er å betrakte som privat med tanke på vedlikehold. Dette innebærer at veien ikke blir måket av kommunen, men at beboerne selv må besørge og bekoste dette. Kjøper må derfor påregne noe kostnader for vedlikehold og brøyting av denne delen av veien.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område, og følger reguleringsplan for Viulsrødskogen datert 16.08.1984 med planid: 3901 B0027. Eiendommen er avsatt til boliger.

I kommunedelplan for 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 for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 48, bnr. 112 er det tinglyst

følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3901/48/112:
19.12.1988 - Dokumentnr: 9152 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Tinglyst skjøte fra 1988 fra den gang Borre kommune og daværende kjøpere. Skjøtet inneholder diverse bestemmelser og vilkår som gjaldt for tomten. Heftelsen er innhentet og vedlagt bak i salgsoppgaven.

Eiendommens grunndata:
14.10.1988 - Dokumentnr: 7345 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3901 Gnr:48 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 835816 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0701 Gnr:48 Bnr:112

01.01.2024 - Dokumentnr: 329559 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:48 Bnr:112

Eiendommens rettigheter:
14.05.1998 - Dokumentnr: 2323 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:48 Bnr:110
Bestemmelse om adkomstrett
Meglers kommentar: Eier av Skomakerveien 17, gir adkomstrett over sin eiendom til denne eiendommen. Adkomstretten gjelder også for motorkjøretøyer. Adkomstretten er begrenset til en trekant i nordøstlige hjørne av eiendommen i Skomakerveien 17.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 48, bnr. 25 i Horten kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:
1987/4076-26/28 ERKLÆRING/AVTALE
20.07.1987 18 ULIKE PUNKTER BL.A. OM INNLØSNINGSRETT AV BEBYGD TOMT
M M
TOMTEN KAN IKKE SELGES UBEBYGGET ELLER MED BYGG UNDER
OPPFØRELSE UTEN FORMANNSKAPETS GODKJENNELSE M FL
MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/3394-1/28 ERKLÆRING/AVTALE
13.07.1992 RETTIGHETSHAVER: KNR:3901 GNR:48 BNR:130
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra teknisk sjef i Borre kommune

1999/3723-1/28 ERKLÆRING/AVTALE
28.07.1999 RETTIGHETSHAVER: KNR:3901 GNR:48 BNR:130
Bestemmelse om adkomstrett

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

Boligkjøperpakke 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 budaksept.

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 25.09.2023. Site feiebesøk ble utført 03.05.2024. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes.

Andre forhold:
Defekt slukkeapparat må byttes.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgaver, interiørveilder og digital markedsføring lokalt og Oslo markedet kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Stor fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 6 900,-

Samlet skal selger betale kr. 128 750,- 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 4. august 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

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

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

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



Skomakerveien 19A

Nabolaget Skoppum - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Lysheim skole (1-7 kl.) 201 elever, 9 klasser	12 min 1.1 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 25 klasser	7 min 4.1 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	12 min 7.9 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	13 min 9.1 km
Wang Toppidrett Tønsberg	16 min

Ladepunkt for el-bil

Sentrum 2	10 min

Offentlig transport

Viulsrød Linje 021, 70	6 min 0.5 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	18 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

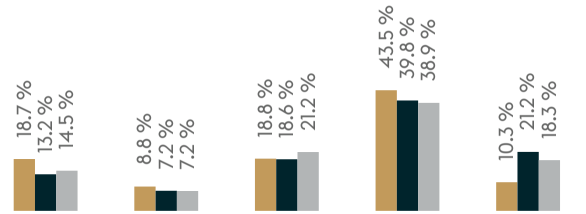
Barnehager

Blåbærlyngen barnehage (1-5 år... 103 barn	10 min 0.8 km
Borre idrettsbarnehage (1-5 år... 57 barn	7 min 4.3 km
Solerød barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 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 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skoppum idrettsanlegg	10 min
Lysheim Skole	12 min
MOVA Horten	9 min
EVO Horten	10 min

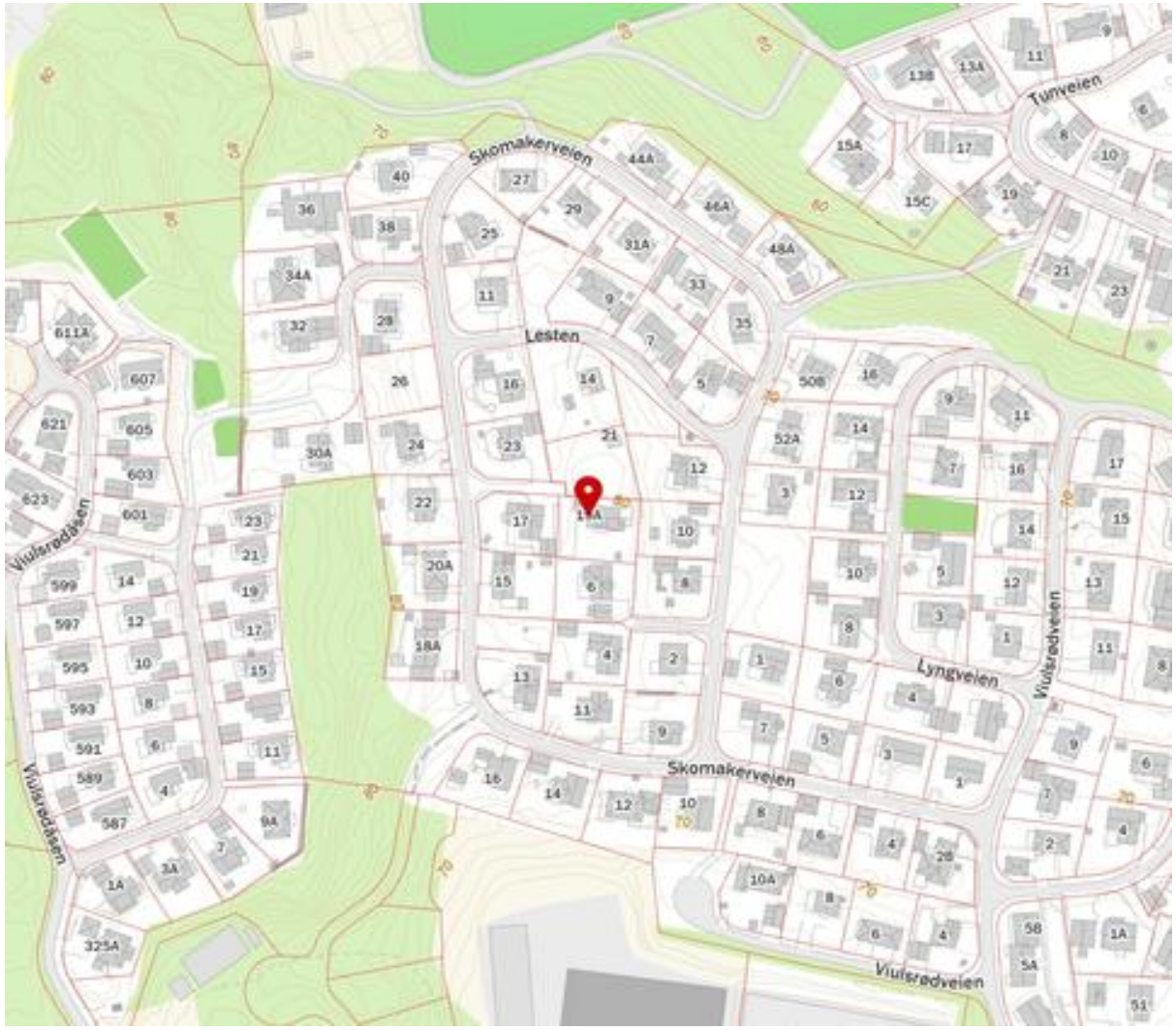
«Sentralt til e18. Kort vei til Horten. Ferge muligheter til Moss togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Skomakerveien 19A , 3185 SKOPPUM
HORTEN kommune
gnr. 48, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-2031 **Eiendomsverdi ref nr:** YE1053

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1991 og tilbygd garasje i 1995. Boligen er oppført i halvannen etasje samt underetasje.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i hovedetasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende grovkjøkken og inn bak dusj. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist i forbindelse med hulltakingen. Det ble imidlertid påvist aktivitet av maur i veggkonstruksjonen og flisfuger på vegg i våtsonen/dusjsonen har sprekker. Selger opplyser at dusjkabinett vil bli installert som et tiltak for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen. Rommet ble renovert i 2011.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i loftsetasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak badekar/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble etablert 2011.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i underetasje (ved hall). Hulltaking ikke utført fordi konstruksjonen allerede har inspeksjonsluke i tilknytning til dusj/våtsonen. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble etablert 2011.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom i underetasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende gang og inn mot våtsonen. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommets overflater ble dels pusset opp i 2013 ved at det ble montert baderomsplater på deler av veggene og at dette ble utført ved egeninnsats. Det ble også lagt ny gulvvarme.
Det opplyses videre om at deler av gulv/vegg ble pusset opp i 2021 og at arbeidene ble utført av firma.
Sluk er fra 1991/byggeår.

Selger opplyser om følgende:
- innredning er noe svellet i vaskerom.
- har vært maur ved enkelt anledninger om vår/sommer og at Pelias ble rekvirert for å vurdere dette.
- etablering av nye bad og renovering av bad som ble utført i 2011 ble utført av firma.

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

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Sprøytebetong på grunnmur.
Vinduer i tre de fleste fra 2021 og noen fra 1989.
Ytterdører i tre.
Balkong og veranda i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med fliser, parkett, laminat og teppe.
Veggoverflater for det meste med malte plater, dels tapet og dels baderomsplater. Dels platede og panelet tak i malt utførelse.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Elementpipe. Peisovn. Sotluke.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/wc underetasje:
Våtromsbelegg på gulv. Baderomsplater på veggene. Deler av vegg i pusset/malt mur. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i vindu.

Bad/wc underetasje (ved hall):
Fliser på gulv og vegg. Panelt/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i dør.

Bad/wc 1. etasje/hovedplan:
Fliser på gulv og vegg. Panelt/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med dobbel servant, dusj/vegger, badekar. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør og vindu.

Bad/wc loftsetasje:
våtromsbelegg på gulv. baderomsplater på veggene. panelt/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksvifte i tak og luftespalte i døra eventuelt takvindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger dels i kobber og dels i plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via luftespalte i vinduer og ventiler i yttervegger.
Oppvarming med varmekabler/gulvvarme (folie).
Varmtvannsbereder på 287 l.
Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Anlegget er fordelt i to skap/tavler.
Siste e-tilsyn ble avholdt 06.02.2008.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering med grunnmurplast/drensrør.
Grunnmur av Lecablokker.
Dels skrånende tomt.

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

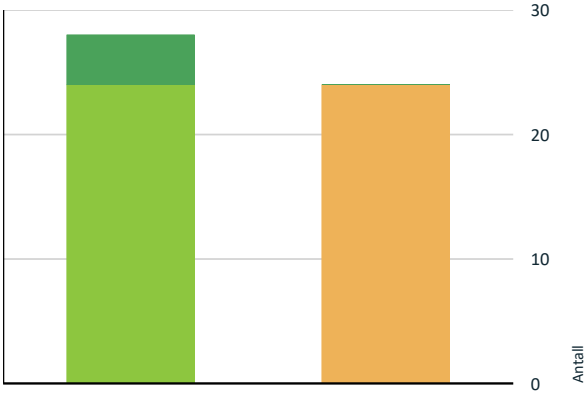
Enebolig

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

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Et rom i underetasje benyttes som kontor selv om rommet er byggemeldt som bod.
Lovlighet i forhold til terrasseplattinger er ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje (hovedplan) > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje (hovedplan) > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje (loftsplan) > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1991

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Tilbygd garasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak etter behov, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
En grundigere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/beslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Alderslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere for å hindre nedfall av snø og is fra taket, slik at risikoen for personskade eller skade på eiendom reduseres.

Alderslitasje på takrenner og beslag kan medføre redusert funksjon og økt fare for lekkasjer, og det bør derfor vurderes vedlikehold eller utskifting for å unngå følgeskader.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak.

Konstruksjonen er for det meste gjenbygd. Vurdering og tilstandsgrad er derfor utelukkende basert på alder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Vindskier i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begynnende råte i del av vindski.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet trevirke bør utbedres for å hindre videre forringelse og ytterligere skade.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende reparasjoner.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i tre de fleste fra 2021 og noen fra 1989.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige vinduslister er ført helt ned til vannbrett/beslag ved noen av vinduene uten dryppkant og tilfredsstillende avstand til vannbrett/beslag, noe som kan medføre økt risiko for fuktansamling og redusert levetid på vindu/utvendig lister m.v.

Vinduer som er montert i grunnmur er ikke fagmessig riktig utført. Vinduene har ikke dryppkant og/eller tilfredsstillende mulighet for avrenning ved nedbør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Utvendige vinduslister bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig avstand til vannbrett/beslag, for å sikre god drenering og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Selger opplyser at byggmester er rekvirert for ytterligere vurdering (vil ikke skje før etter ferieavvikling).
Vinduer montert i grunnmur bør utbedres slik at de får dryppkant og tilfredsstillende mulighet for avrenning ved nedbør.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå fuktskader og redusert levetid på enkelte av vinduene og tilstøtende bygningsdeler.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre.

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

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Ytterdører i tre.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er tydelig værslitasje og elde på enkelte dører, spesielt på balkongdøren i 2. etasje og på døren til boden over garasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av dører med tydelig værslitasje og elde, spesielt balkongdøren i 2. etasje og døren til boden over garasjen, for å unngå ytterligere forringelse, redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og veranda i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Generell værslitasje/elde i balkong og veranda (gjelder særlig gulvbord).
Råte i del av rekkverk ved balkong.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet del av rekkverk ved balkong må skiftes/utbedres.
Det bør videre gjennomføres vedlikehold eller utskifting av slitte og eldre gulvbord for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte, fuktskader og svekket bæreevne.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende reparasjoner.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasseplattinger i tre fra perioden 2012 - 2019.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater for det meste med fliser, parkett, laminat og teppe.
Veggoverflater for det meste med malte plater, dels tapet og dels baderomsplater.
Dels platede og panelet tak i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Knirk bør utbedres dersom dette forringer bokomfort og oppleves sjenerende.
Vedvarende knirk kan indikere bevegelse i gulvkonstruksjonen og over tid føre til økt slitasje eller skade på gulvet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i hall og stue i underetasje, kjøkken i hovedetasje samt i loftstue.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 13 mm i hele rommet i stue i hovedetasje.
Tilsvarende for soverom 2. etasje vest er henholdsvis ca. 10 mm og ca. 15 mm.

Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante rom i boligen. Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det anbefales å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning.

Det er i tillegg målt ca 30 mm høyde-/nivåforskjell mellom enkelte rom.

Tilstandsgrad 2 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elementpipe. Peisovn. Sotluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. I tillegg mangler det brennbar plate under feieluke i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom sotluke/feieluke og brennbart materiale, samt monteres brennbar plate under feieluke i 2. etasje.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brannspredning ved pipebrann, da brennbart materiale kan antennes.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har plater. Hulltaking er forsøkt foretatt (borret hull på ca 8 mm) men platekledningen er trolig limt direkte på grunnmur.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje i del av dør til bad i hovedetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre døren for å forhindre ytterligere slitasje og sikre god funksjonalitet.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/wc underetasje:
Våtromsbelegg på gulv. Baderomsplater på veggene. Deler av vegg i pusset/malt mur. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i vindu.

Selger opplyser at rommets overflater ble dels pusset opp i 2013 ved at det ble montert baderomsplater på deler av veggene og at dette ble utført ved egeninnsats. Det ble også lagt ny gulvvarme.
Det opplyses videre om at deler av gulv/vegg ble pusset opp i 2021 og at arbeidene ble utført av firma.
Sluk er fra 1991/byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på deler av veggene. Pusset/malt murvegg på deler av vegg.Platet/malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er plassert i en del av veggen som er definert som våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av materialer som ikke er fuktbestandige.
Det er i forbindelse med hulltaking i vegg påvist at konstruksjonen har plast/dampsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket gis med bakgrunn i standardens krav til min. avstand fra definert våtsone til dør.
Rommet/bygningsdelen fungerer med avviket.

Det skal ikke benyttes plast/dampsperre på innvendig vegg, da dette øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv (dels fra 2013 og dels fra 2021). Gulvvarme. Fall til sluk ca 1:50 i slukets nærmeste område.

UNDERETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk (fra 1991) og synlig vinylbelegg (fra 2013 og dels fra 2021) som tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da sluk har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende toalett, skyllekar, opplegg til vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i vindu.

UNDERETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende gang og inn mot vaskerom/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc underetasje (ved hall):
Fliser på gulv og vegg. Panelt/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett.
Plastsluk.
Ventilering via avtrekksvifte i vegg samt luftespalte i dør.

Dokumentert ved ferdigattest.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Panelt/malt tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren er plassert i en del av veggen som er definert som våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av materialer som ikke er fuktbestandige.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket gis med bakgrunn i standardens krav til min. avstand fra definert våtsone til dør.
Rommet/bygningsdelen fungerer med avviket.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Er fall til sluk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall til sluk selv om dette ikke tilfredsstiller krav til 1:50 i hele slukets nærmeste område.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Et bad med redusert fall til sluk kan bli mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre at vann kan bli liggende på deler av gulvet. Vann som ikke ledes effektivt til sluket gir også redusert sklisikkerhet på gulvet.

Dersom rommet en gang skal renoveres/ombygges må tilstrekkelig fall til sluk etableres.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Forventet brukstid på en membran varierer avhengig av kvalitet, utførelse og bruk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg forventet brukstid på en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan igjen føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi følgeskader.
Overvåk tilstanden jevnlig for å redusere risikoen for følgeskader.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via vifte i vegg, ventil i himling samt luftespalte i dør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført fordi konstruksjonen allerede har inspeksjonsluke i tilknytning til våtsone/dusjsone.
Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator - ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE (HOVEDPLAN) > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc 1. etasje/hovedplan:
Fliser på gulv og vegg. Panelt/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med dobbel servant, dusj/vegger, badekar. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør og vindu.

Dokumentert ved ferdigattest.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE (HOVEDPLAN) > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Panelt/malt tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist riss og sprekker i flisfugene i dusj- og våtsonen. Årsaken til dette er ikke avdekket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuger med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
Det anbefales jevnlig kontroll av området for å oppdage eventuelle tegn til fukt eller skade på et tidlig tidspunkt.

1. ETASJE (HOVEDPLAN) > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE (HOVEDPLAN) > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE (HOVEDPLAN) > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med dobbel servant, dusj/vegger, badekar.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE (HOVEDPLAN) > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør og vindu.

1. ETASJE (HOVEDPLAN) > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er i forbindelse med hulltaking påvist aktivitet av maur i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å bekjempe maur og hindre videre aktivitet i veggkonstruksjonen, for å unngå skade på bygningsmaterialer.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av maur og eventuelle skjulte skader.

2. ETASJE (LOFTSPLAN) > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc loftsetasje:
våtromsbelegg på gulv. baderomsplater på veggene. panelt/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksvifte i tak og luftespalte i døra eventuelt takvindu.

Dokumentert ved ferdigattest.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE (LOFTSPLAN) > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggene. Panelt tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

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

Døren er plassert i en del av veggen som er definert som våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av materialer som ikke er fuktbestandige.
Skråtak over badekar er ikke utført som vanntett konstruksjon.
Det er i forbindelse med hulltaking i vegg påvist at konstruksjonen har plast/dampsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skråtaket over badekar bør oppgraderes til vanntett utførelse dersom det er fare for vannsprut, for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Den nåværende løsningen forutsetter kun tradisjonelt karbad (ikke dusjing). Annen bruk/andre løsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, for å unngå risiko for fuktskader på uegnede materialer i våtsonen.

Avvik i forhold til avstand mellom dør og våtsone gis med bakgrunn i standardens krav til min. avstand fra definert våtsone til dør. Rommet/bygningsdelen fungerer med avviket.

Det skal ikke benyttes plast/dampsperre på innvendig vegg, da dette øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

2. ETASJE (LOFTSPLAN) > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Våtromsbelegg på gulv. Elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i slukets nærmeste område.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE (LOFTSPLAN) > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE (LOFTSPLAN) > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE (LOFTSPLAN) > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via avtrekksvifte i tak og luftespalte i døra eventuelt takvindu.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE (LOFTSPLAN) > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1. ETASJE (HOVEDPLAN) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE (HOVEDPLAN) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
Vurderingen er basert på anleggets alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vannledninger.

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rørkursene på rør-i-rør-systemet i samleskapet for vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
Vurderingen er basert på anleggets alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vannledninger.

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via luftespalte i vinduer og ventiler i yttervegger.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med varmekabler/gulvvarme (folie).

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 287 l.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Anlegget er fordelt i to skap/tavler.
Siste e-tilsyn ble avholdt 06.02.2008.

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.
   1991

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Utført enkelte stikkontakter ved egeninnsats.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Opplegg kontor/garasje - ref. samsvarserklæring datert 11.06.2013.
   Opplegg i bad i kjeller - ref. samsvarserklæring datert 19.08.2013.
   Opplegg lys i stue og stikk - ref. samsvarserklæring datert 13.01.2015.
   Nytt opplegg i soverom - ref. samsvarserklæring datert 02.12.2015.
   Rep. brent ov-vern - ref. samsvarserklæring datert 26.11.2020.
   Diverse arbeider - ref. samsvarserklæring datert 31.05.2021.
   Opplegg vaskerom m.m. - ref. samsvarserklæring datert 14.09.2021.
   Montert zip skinne m.m. - ref. samsvarserklæring datert 22.11.2021.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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?
Ja

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 Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende dokumentasjon på enkelte arbeider (utført ved egeninnsats/dugnad), anleggets alder samt tidsintervall for siste e-tilsyn som ble avholdt 06.02.2008.

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering med grunnmurplast/drensrør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at rundt halvparten av forventet brukstid for dreneringen er i ferd med å bli passer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av dreneringen når tegn til fukt eller vanninntrenging oppstår. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktproblemer i kjeller eller underetasje, da dreneringen nærmer seg slutten av forventet brukstid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av Lecablokker. Sprøytebetong som overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avflaking av murpuss/overflate/ på søyler og begrenset del av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring av avflaket murpuss på søyler og grunnmur bør utføres for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktopptak og frostsprengning.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Dels skrånende tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann -/avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres en kontroll av de utvendige vann- og avløpsledningene for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på grunn av alder og slitasje, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og uforutsette driftsavbrudd.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Mangler håndløper og sikring mot/ved vinduer i trapp til loftsetasje (selger opplyser at håndløperen ligger lagret i huset).

Eiendommen ligger i et område markert med usikker radonforekomst i hht NGU aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør monteres håndløper og sikring ved vinduer i trapp til loftsetasje for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	83	32		115			115
1. Etasje (hovedplan)	84			84	75		84
2. Etasje (loftsplan)	34			34	4	15	49
SUM	**201**	**32**			**79**	**15**	**248**
SUM BRA	**233**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, gang, stue, soverom (trimrom), bod (kontor), vaskerom/wc, bad/wc	Garasje	
1. Etasje (hovedplan)	Stue m. trapp, kjøkken, gang, soverom, bad/wc, grovkjøkken, bod (over garasje)		
2. Etasje (loftsplan)	Loftstue, 2 soverom, bad/wc, bod/garderobe, kott		

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
Kott og bod/garderobe i loftsetasje samt bod over garasje i hovedplan er ikke måleverdig bra i hht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
NB! Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Et rom i underetasje benyttes som kontor selv om rommet er byggemeldt som bod.
Lovlighet i forhold til terrasseplattinger er ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Tore Rønning	Takstingeniør
	Pål Gunnar Skarstein Olderkjær	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	48	112		0	841.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skomakerveien 19A

Hjemmelshaver
Adal Merethe, Olderkjær Pål Gunnar Skarstein

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.12.1989		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.01.2012	Gjelder kun rehabilitering av bad i 1. etasje samt opprettelse av to nye bad. Foreligger ikke brukstillatelse og/eller ferdigattest for nybygg/tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Stemplet Borre kommune 29.03.1995.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 retningslinjer 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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 branntekniske 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.

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

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

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

PERSONVERN

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/YE1053

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

Pål G Skarstein Olderkjær	9578-5999-4-1329528	2026-07-30 15:23:28
Merethe Adal	9578-5997-4-537250	2026-07-30 15:25:50

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
30. juli 2026

Oppdragsnummer
25-0106/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skomakerveien 19A, 3185 SKOPPUM

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Merethe Adal, Pål Gunnar Skarstein Olderkjær

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. juli 2011

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: 21365607
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført av TT-bygg i 2011

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedbadet og bad i kjeller ble for nyet med tettesjikt, membran og sluk i 2011. Badet i lofts etasje ble det lagt baderomsplater på eksisternde konstruksjon fra byggeår.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT-bygg, Horten Vaskerom arbeidet delvis gjort av Byggmester Svein Jacobsen og huseier selv.

---

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: Nytt ildsted: Vestfold Peis og Pipe (2011) Bygget nye plattinger ute: Huseier Ny garasjeport: 2017: Gulli Trevare AS Ny inngangsdør (2021): Byggmester Svein Jacobsen AS Nye vinduer kjeller/hovedetasje: (2021) Byggmester Svein Jacobsen AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært behov for dette. Etablert lyskasse ved kjellervindu nordside

---

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: Nytt sikringsskap. Betydelig oppgradering av elektrisk anlegg i forbindelse med oppussing. Arbeider utført av ABC Elektro (2011) og Grytnes/Moer (2013) og (2021).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PEC Elektro, etablering av el-bil lader, 2015.

---

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.?

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke oljetank/sentralfyr

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?

Ja

Beskriv: Sprekk i fuge mellom vegg og gulv bad hovedetasje. Takstmann fant forhøyede fuktverdier i dusjosonen hovedbad juni 2026, men tørt bak membranen. Vaskerom i kjeller: Avløpsrør fra vaskemaskin hoppet ved en anledning ut av posisjon og avløpsvann gikk ut over gulvet. Etter dette en liten svelling på en plate i vaskeromsinnredningen.

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?

Ja

Beskriv: Hovedsikring røk vinteren 2021. Denne ble byttet.

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: Sukkermaur sommeren 2025 og vår 2026 bad hovedetasje og kjelleretasje. Avtale inngått med Pelias.

---

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?

Ja

Beskriv: Garasje: Garasjeport knirker noe når den går opp og ned. Kjellerstue: Gardin på venstre kjellervindu kan bare føres den ene retningen, ovenfra og ned, ikke nedenfra og opp. Reklamasjonssak mot leverandør. Gang i kjeller: Noen av skuffene i skoskapet i gangen er litt trege. Soverom 2.etasje (begge rom): Rullegardiner er utslitt og bør skiftes. Soverom 2.etasje (begge rom): Kjøkken: Komfyrvakt virker ikke. Kjøkken: Platetopp har synlige slitasjemerker på høyre fremre kokesone etter normal bruk.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Utleiedelen er hos bygningsmyndighetene godkjent, men ble i 2021 innlemmet som en del av hovedenheten.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann sin tilstandsrapport, datert juni 2026. Viser til rapporten for detaljer.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Viser til takstmann sin tilstandsrapport

---

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

Ja

Beskriv: Ble av takstmann gjort oppmerksom på at soverom/kontor i underetasjen ikke var del av ferdigattest.

---

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?

Ja

Beskriv: Tinglyst rett til å kjøre over Skomakerveien 17 sin tomt. Blindvei inn til eiendommene Skomakerveien 17, 19, 21 og 23 er å betrakte som privat med tanke på vedlikehold. Dette innebærer at veien ikke blir måket av kommunen, men at beboerene selv må besørge dette.

---

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?

Ja

Beskriv: Soverom/treningsrom: Noen sprekker i laminatgulv. Noen skomerker på vegg. Noen malingsflekker på innside vindu. Trapp: Håndløper fra loftsetasje til 1.etasje medfølger, men er ikke montert. Kjøkken: Noe tregt å lukke overskap i hjørnet syd-øst. Kjøkken: Noe tregt å lukke skap under servant samtidig som oppvaskmaskin er åpen. Tak: Småfugl har anlagt rede sydvestre hjørne. Lekestue: Råte på deler av kledning/fundament. Soverom hovedetasje: Man hører vannet renner når toalett/badekar bad loftsetasjen benyttes. Bad hovedetasje: stikkontakt fungerer kun når belysningen over servantene er påskrudd (ikke feil - har alltid vært slik). Nedløp ved treningsrom: Ved kraftig regnskyll samler det seg av til vann på belegningsstenen før det renner bort. Viser for øvrig til takstmann sin tilstandsrapport.

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: 25-0106/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Merethe Adal	**2026-07-30**	**Pål G Skarstein Olderkjær**	**2026-07-30**

Identifikasjon

Merethe Adal

Identifikasjon

Pål G Skarstein Olderkjær

Signicat

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

Horten kommune

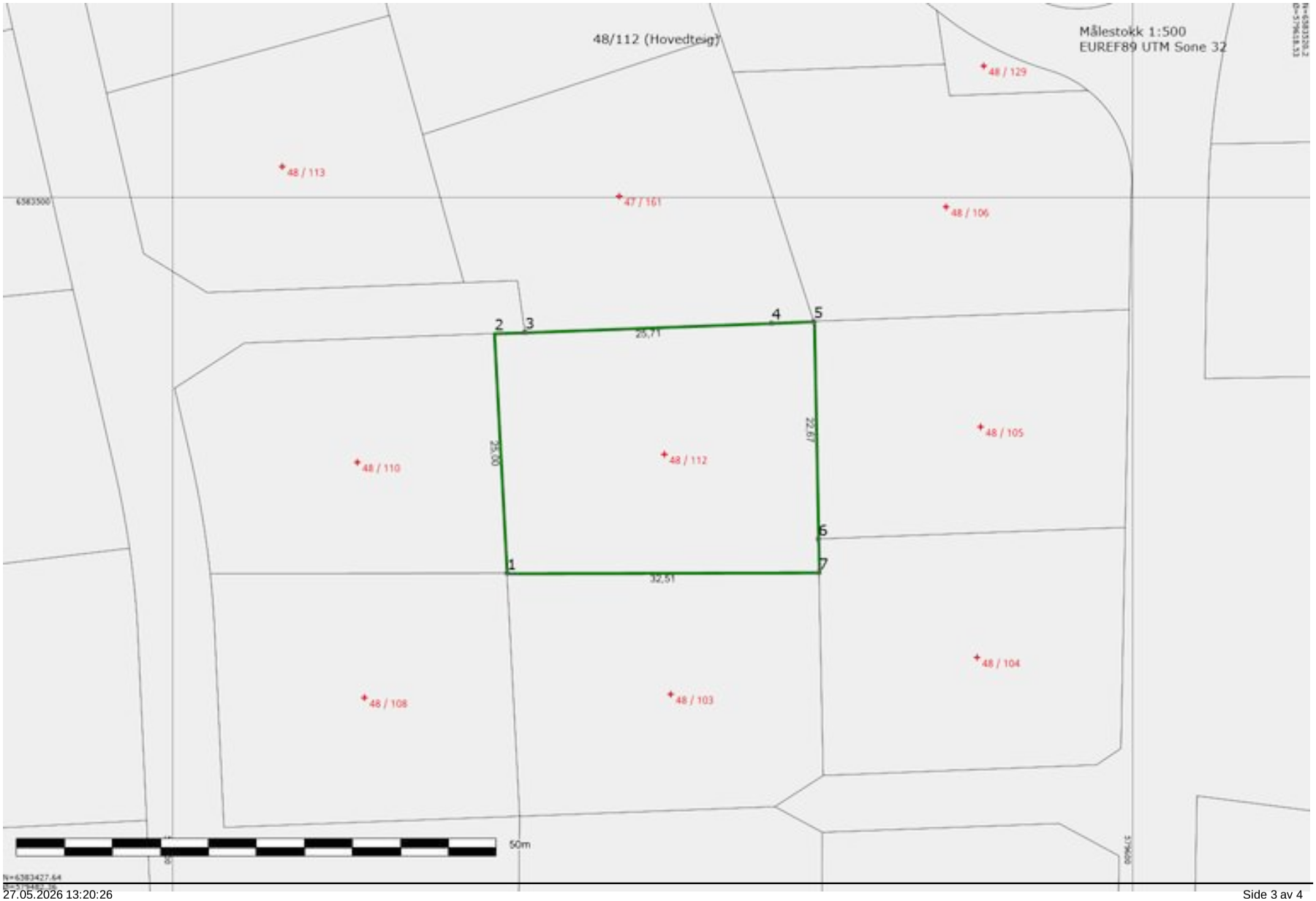
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**48**	**112**	**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.


Oversiktskart for 48/112
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


48/112 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
48 / 129
48 / 113
47 / 161
48 / 106
6383500
2
3
4
5
25,71
22,67
28,00
48 / 110
48 / 112
48 / 105
6
1
7
32,51
48 / 104
48 / 108
48 / 103
50m
N=6383427.64
E=579482.36
N=6383520.2
E=579618.53

Areal og koordinater

Areal: 841,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6583473,18 Øst: 579551,27

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6583460,81	579534,86	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			25,00	Ikke hjelpelinje		13	
2	6583485,77	579533,53	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,20	Ikke hjelpelinje		13	
3	6583485,90	579536,73	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			25,71	Ikke hjelpelinje		13	
4	6583486,86	579562,42	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			4,39	Ikke hjelpelinje		13	
5	6583487,03	579566,81	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			22,67	Ikke hjelpelinje		13	
6	6583464,37	579567,29	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,50	Ikke hjelpelinje		13	
7	6583460,87	579567,37	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			32,51	Ikke hjelpelinje		13	

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**48**	**112**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	841,4	841	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
14.10.1988	Nei	Nei	Nei			Nord: 6583473,18 Øst: 579551,27 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			48/112	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		48/112	0
Kart- og delingsforretning	14.10.1988		Mottaker	48/112	841
			Avgiver	48/25	-841

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8260958	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bolig	Tatt i bruk	198	0	198
8260958-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	33	0	33

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Skomakerveien	19	A		Nord: 6583478,89119 Øst: 579546,384358 System: EPSG:25832		Tettsted 2602-Skoppum Kirkesokn 1-Borre Postnummerområde 3185-SKOPPUM Stemmekrets 2-Borre SKOLEKRETS 2-Lysheim Grunnkrets 305-Skoppum

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 65/88 M-Målebrevsnummer: 5101

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
841,4	Nord: 6583473,18016133 Øst: 579551,26999485 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:

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

Dato: 29.05.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	48	Bruksnr.	112	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Skomakerveien 19 A og B						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler	X			

	Offentlig	Privat
Vei		X

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.05.2026
Restanse:	Kr 0,-+ eventuelt påløpte gebyrer

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

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	634,-

Tilleggsopplysninger:

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2 bruksenheter.

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

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 29.05.2026

Kommunale gebyr

Gårdsnr.	48	Bruksnr.	112	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Skomakerveien 19 A og B						

	Beløp/mnd.
Kommunale gebyr	2 438,-
Eiendomsskatt	634,-

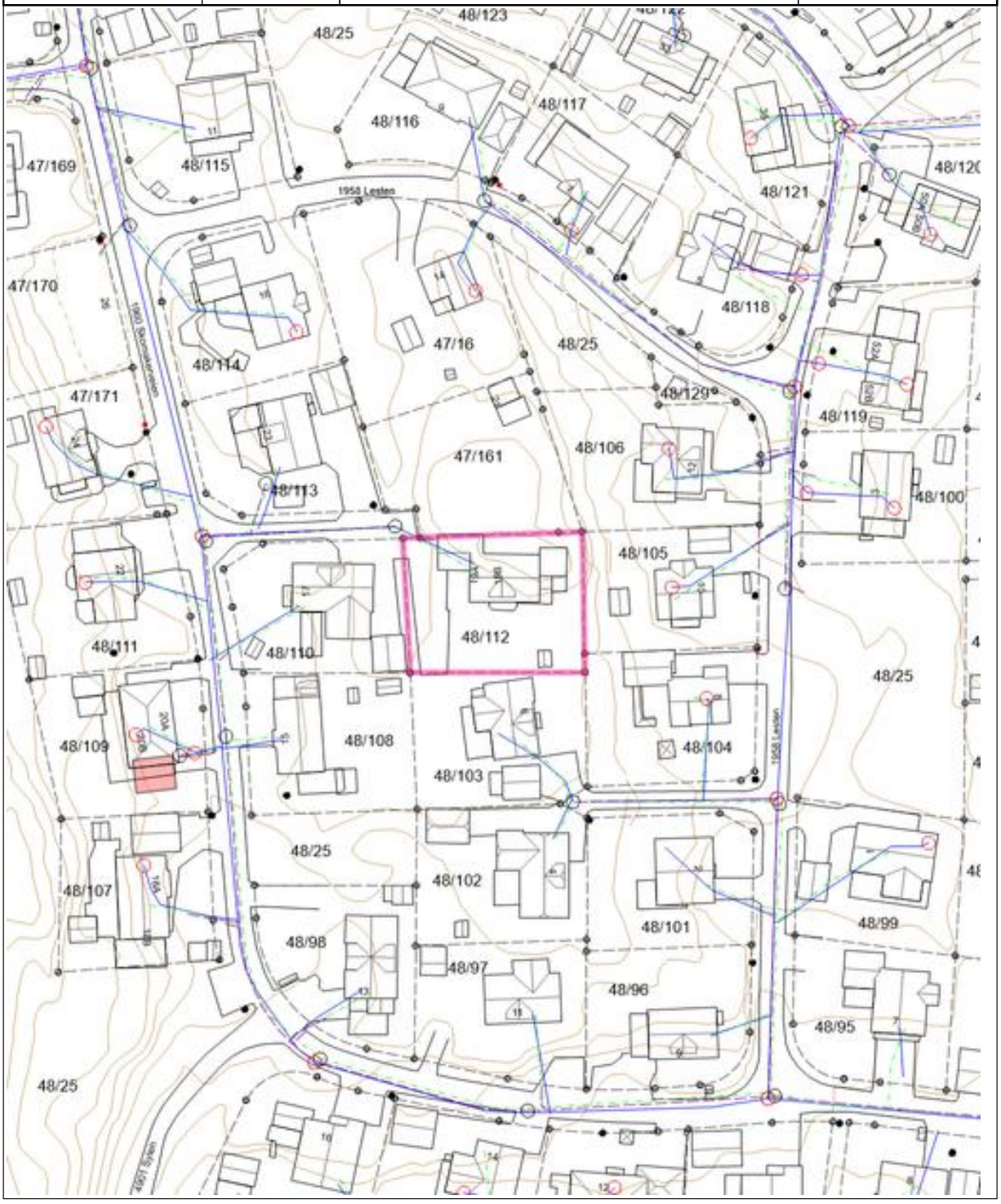
Tilleggsopplysninger:

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2 bruksenheter.

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

Horten kommune	Oversiktskart med VA				
	Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 112	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Skomakerveien 19A 3185 SKOPPUM, m.fl.			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 12/1565 / 12/14-3
Arkiv: GBNR-48/112
Deres ref.:

Dato: 09.01.2012

T&T bygg as
Bjørnestien 10

3188 HORTEN

Skomakerveien 19, 48/112 - rehabilitering av bad - ferdigattest

Ansvarlig søker			**Tiltakshaver**	
T&T Bygg AS			Pål Olderkjær	
Adresse / byggested				
Skomakerveien 19				
Gbnr.	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**	**Bygningsnummer**	**Arkivsak nr.**
48/112			8260958	12/14
Spesifisering av tiltaket				
Rehabilitering av bad i 1 etasje samt opprettelse av to nye bad				
Saksnummer			**Vedtaksdato**	
D-6/12			09.01.12	
Dokumentasjon for ferdigattest				**Mottatt dato**
Anmodning om ferdigattest og nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker og kontrollerende foreligger.				02.01.2012
Vedtak				
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest. Den nødvendige sluttdokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.				

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

Med hilsen

Bente Molvig
Kommunalsjef kultur og samfunn

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Kopier:
Pål Olderkjær, Skomakerveien 19, 3185 Skoppum

Postadresse: Plan og utbyggingstjenester, Postboks 10, 3191 HORTEN
Besøksadresse: Apotekergata 12
E-post: postmottak@horten.kommune.no
Telefon: 330 85 000
Telefaks: 33 08 50 01
Internett: www.horten.kommune.no
Bank: 2291.17.80058
Org.nr.: 964 951 284

4

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

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

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på borgeeiendom.
Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:
- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket (anlegget) med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel eller plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/kartet skal vise følgende:
- grunnriss av bygningen påtenkt ytre hovedmål
- ev. veranda, støttemur, utvendig trapp eller lignende forbundet med bygningen
- møneretning på tekst
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til uvyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra colet-uvydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen (anlegget) til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje.

Situasjonsplan som viser eneboligs, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje.

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever brukstillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet. Hvis ikke bygningsrådet i bygningssaken innen tre uker krever innsendt særlig søknad om byggetillatelse.

Fremtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er kortere enn 12,5 m. Dens fordrer dispensasjon fra vegloven § 29.

Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningsloven § 94 er man pliktig å gi varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er avsatt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispensasjonssøknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn vegloven fastsetter, dispensasjon fra brannkravene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har utsikt til å bli innvilget. Det må vise seg at det foreligger særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.



Korrigert melding 12/7-90 Tm Midtlk. dr. R-30/90 4856 8260958 ??

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Byggeforskningsinstitutt og skal godtas i alle kommuner. (Bygl. kap. 14.)

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. ptsl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven
- deltbygning i landbruket, § 81
- varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- mindre byggearbeid på bolgeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket M)

Nr. 6
Saksnr. 90/000 1876
Innk. 0 MRS 1990
Arkivnr. 511 (46/112)

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Gnr.	Bnr.	Tatt i bruk
		19

Tilbygningsdato: BØRE KOMMUNE

Søknaden / meldingen gjelder

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

M Eiendom/ byggested: Gnr. 48 Bnr. 112 Festenr. Seksjonsnr. Adresse: Skomakerveien 19, Straumen

M Arbeidets art: X Nybygg; Påbygg/ tilbygg; Underg.; Riving; Mønehøyde/ Vidde; Annet; Detaljer:

M Byggets art: X Bolig; Garasje; Uthus; Fritids-bolig; Drifts-bygning; Annet; Etasjer:

Dispensasjonssøknad

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningslov; Byggeforskrift; Vedtekter; Plan;
jfr. § 7 og § 95
Dispensasjonen gjelder:

Vedlegg

M
Gjenpart av nabovarsel; Situasjonsplan (tilfelt, målestokk, gatenavn, nord-pil); Fasader; Snitt; Konstruksjons-beregninger; Detaljtegninger; Rapp. om grunnundersøkelser; Underskriftsmyndighet fra andre off. myndigheter;
Andre vedlegg: 7492

Byggesaksreferanse mm.
Kode 1 (4 pos.):
Kode 2 (3 pos.):
Kode 3 (4 pos.):

Underskrift

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

M Byggherre	M Søker / melder
Navn: METIL HOGSTAD	Navn: Bamble Bygg as 3970 Langesund - Tlf. 035 97 34 38
Adresse: ØVREVEI 7 C	Adresse:
Postnr. 3190 Poststed HORTEN	Postnr. Poststed
Enkeltperson: Selskap / lag: Offentlig virksomhet:	Tlf.
Dato 21/2-90 Sign. Kjell Hogstad	Dato Sign. Svein G. Andersen

Kommunens arkivnotat 511

© Kåsbrakk 8101 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-87

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen.

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område	[X] Ja [ ] Nei	Tillatt utnyttelsesgrad	
M Opppmålt tomt	[X] Ja [ ] Nei	Tomteareal	
M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det stedlige bygg til:	Nabogrense: 4	Vegmidte: 12	Annen bygning:
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan	[X] Ja	[ ] Nei	
	Går det høyspent kraftledning/kabel over tomta	[ ] Ja	[X] Nei	
Adkomst Vegloven pbl §§ 66,67	Tomta har adkomst til fastlands veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			
	[ ] Riksveg/fylkesveg — Er vegutlegning avklaringstillatelse gitt	[ ] Ja	[ ] Nei	
	[X] Kommunal veg — Er kommunens avkl. tillatelse gitt	[ ] Ja	[ ] Nei	
	[ ] Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	[ ] Ja	[ ] Nei	
	M Gir arbeidet endrede avkjørselsforhold	[ ] Ja	[ ] Nei	
M Byggegrunn	[X] Fjell [ ] Grus [ ] Sand [ ] Leire [ ] Annet — beskriv			
M Fundament	[X] Grunnmur [ ] Bærevegg/søyle [ ] Pæler [ ] Annet — beskriv			
M Vannforsyning pbl §§ 65,67	Tilknyttet: [X] offentlig vannverk [ ] privat vannverk [ ] annen privat vannforsyning og tinglagt vann — beskriv			
	[ ] Annen privat vannforsyning, ikke tinglagt vann			
M Avløp pbl §§ 66,67	[X] Off. avløpsanlegg [ ] Privat avl.anl.	Skal det inngå i vannbudsjett	[X] Ja	[ ] Nei
		Foreligger utslippstillatelse	[ ] Ja	[ ] Nei
M Drenering BF 87 kap. 47	[ ] Sluk-drenering [ ] Kulvgrøft [X] Ikke			
	Drensvann føres til:	[X] Avløpssystem	[ ] Terreng	
M Overvann	Takvannsnedvannn føres til:	[X] Avløpssystem	[ ] Terreng	
Heis pbl § 108a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis	[ ] Ja	[ ] Nei	Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen pbl §§ 70-71 BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		1½	
Antall bruksenheter (boliger)		2	
Bruksareal (NS 3940)	m²	204,2 m²	m²
Bebygd areal (bruttogrunnflate)	m²	99,5 m²	m²

Melding til OAB
Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.
- vesentlige konstr. (maks. 3 kryss)

[1] Tre [2] Leilbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [6] Annet

- horisontale konstr. (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Leilbetong [3] Betong [4] Metall [6] Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Leilbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [6] Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)

[0] Ved [1] Oljefyr, enkelt [2] Oljefyrt ildsted [3] El. [4] Oljefyr, annet slag [5] Oljefyr, annet ved [6] Oljefyrt ildsted, peis [7] Oljefyrt ildsted, ved [8] El.ved [9] Annet

Dispensasjon

Eig.	Ant. boliger	Bruksareal: bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Ant. rom	Kjøk.-krets	Antall Bad	Antall WC	Adressenavn	Gårds/bnr. fradel ek. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. festet / fellesnr.	Evt. seksjon nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12 — Brukes samlet godkjente materialer og systemer: [X] Ja [ ] Nei

Brannvern — Bygningen oppføres i byggingsbrannklasse: [ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [X] 4 — [ ] Ikke krav — beskriv

BF 87 Del 3

Her forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt	dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- brannklassifisering	[X] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
- ansvarsgrensen brannvegger	[X] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
- rømningsveier	[X] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
- brannalarmanlegg/sikkerhetsanlegg	[X] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
- slukkeutstyr/-tiltak	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
- brannventilasjon/ sprinkler	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei

BF 87

Kap.	Her forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt	dokumentert i vedlegg/tegning nr.
-	rom	[X] Ja	[ ] Ja [ ] Nei
- 23.2, 41 og 43.3	Tilgjengelighet for funksjonshemmede	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
- 42	grunn og fundamenter	[X] Ja	[ ] Ja [ ] Nei
- 43	bygningsdeler	[X] Ja	[ ] Ja [ ] Nei
- 44	trapp og rampe	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
- 45	heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
- 46	ventilasjonsanlegg	[X] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
- 47	varmtvannsanlegg	[X] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
- 48	elektriske installasjoner og antenner	[X] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
- 49	rørkanal og vannanlegg	[X] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
- 51	balkonger og takterrasser	[X] Ja	[ ] Ja [ ] Nei
- 52	lydforhold	[X] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
- 53	varmeisolasjon og tetthet	[X] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
- 54	inntaksrom	[ ] Ja [X] Nei	[ ] Ja [ ] Nei

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

BORRE KOMMUNE

Kjetil Hogstad
Øvre vei 7c

3190 HORTEN

Deres ref: Vår ref. GKH/in 90005363 Ark: 511
90000752

SKOMAKERVEIEN 19, GNR.48, BNR.112 - NYBYGG BOLIG

D-67/90.

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

1. Byggets plassering og høyde må godkjennes i henhold til situasjonsplan av bygningskontrollen.

   Topp grunnmur max 40 cm under tomtens høyeste punkt.

TEKNISK ETAT, 16.03.90

Vennlig hilsen

Tore Siljan
Byarkitekt

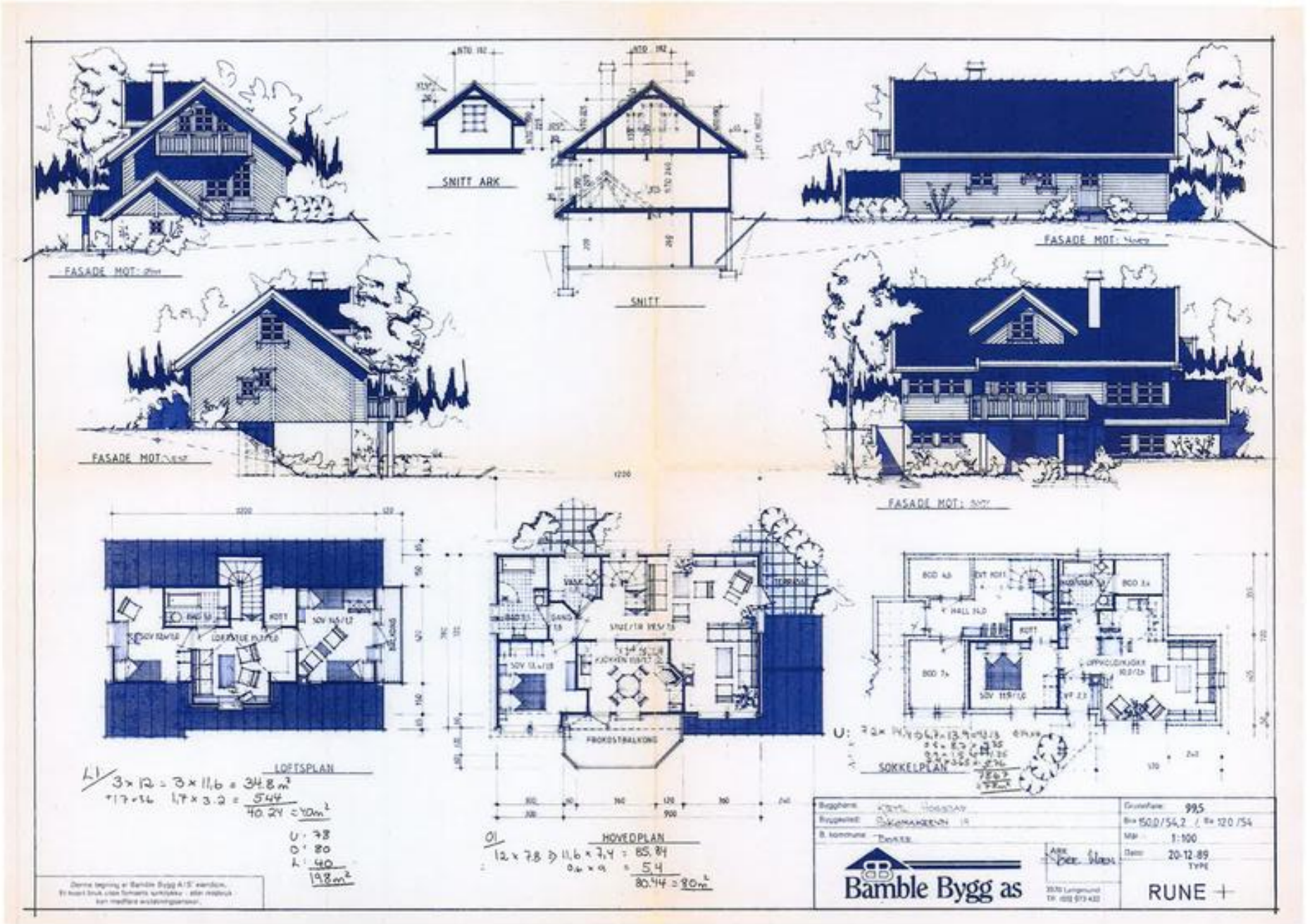
Grethe K. Hellum
ing.

Kopi: Bamle Bygg A/S, 3970 Langesund

HOVEDKONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 Horten

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


SNITT ARK
SNITT
FASADE MOT:
FASADE MOT:
FASADE MOT:
FASADE MOT:
LOFTSPLAN
HOVEDPLAN
SOKKELPLAN
Bamble Bygg as
RUNE

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 12/1467/ 12/14-2
Arkiv: GBNR-48/112
Deres ref.:

Dato: 09.01.2012

T&T bygg as
Bjørnestien 10

3188 HORTEN

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg, regulering og næring	09.01.2012	006/12

Skomakerveien 19, 48/112 - rehabilitering av bad - Underretning om vedtak

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 for rehabilitering av bad i 1. etasje samt opprettelse av nye bad i 2. etasje og i underetasje godkjennes på følgende vilkår:

1. Alle krav i TEK 10 må ivaretas.

Godkjenning av ansvarsrett:
Godkjenning av ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 23-1 gis:
T&T Bygg AS – org nr 990 057 222
Godkjenning gis som: SØK, PRO, UTF – tømrer, membran og flisearbeider

Godkjenning av ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 23-1 gis:
VVS Rørleggeren Horten AS – org nr 996 611 833
Godkjenning gis som: SØK, PRO, UTF – rørleggerarbeid

SAKSOPPLYSNINGER
Bakgrunn
Det søkes om rehabilitering og opprettelse av bad

Faktiske forhold
Søknaden gjelder rehabilitering av eksisterende bad i 1. etasje og etablering av nye bad i underetasje og i 2. etasje.
For søknader mottatt i perioden 04.12.2011 – 31.12.2011 gis det ikke behandlingsgebyr. Dette med bakgrunn i at søknadsplikten for våtrom opphører fra 01.01.2012.

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Kommunen har ingen merknader til tiltaket.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet.

Konklusjon/anbefaling
Søknaden godkjennes.

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

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

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

Med hilsen

Bente Molvig
Kommunalsjef kultur og samfunn

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Vedlegg:
Godkjente dokumenter

Kopi til:
Pål Olderkjær, Skomakerveien 19, 3185 Skoppum

A

BORRE KOMMUNE

Kjetil Hogstad
Skomakerveien 19

3185 HORTEN

L42
95 009521
94 03155

GKH

Deres ref.: Vår ref.:

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0084 /95 .

SKOMAKERVEIEN 19, 48/112 - NYBYGG GARASJE

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

1. Garasjen kan plasseres 1m fra grense mot gnbr 47/161 - jfr erklæring fra nabo.
   Bygningsdeler som ligger nærmere grense (mot 47/161) enn 4 m skal være minst B30.

2. Godkjent ansvarshavende skal forestå arbeidene.(Pga brannkrav).

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

Bygningsrådet v/saksbehandler varsles ved oppstart av byggearbeidet.

Regning på anmeldelsesgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 29.03.95

Tore Siljan
byarkitekt

Grethe Kværnstuen Hellum
Grethe Kværnstuen Hellum
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente dokumenter

KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 HORTEN

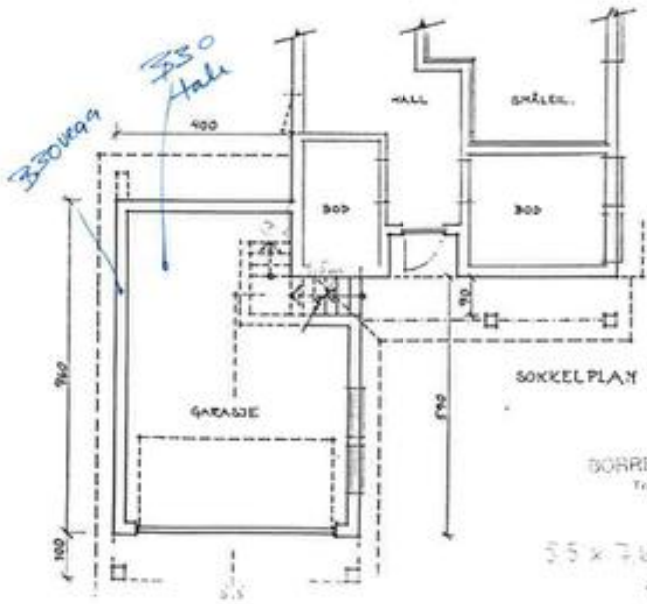
Telefon 330 44111
Telefax 330 49082



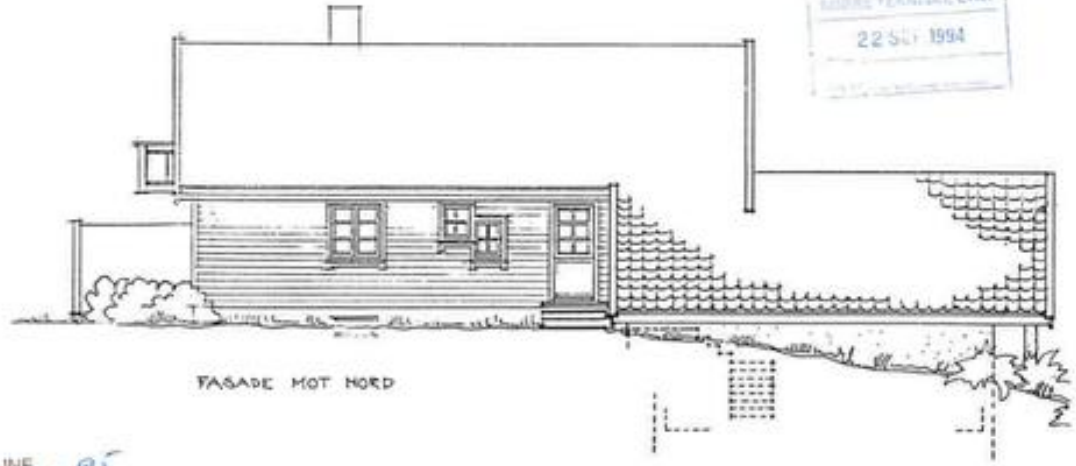
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



=



FASADE MOT NORD

BORRE KOMMUNE
Teknisk etat 29.3.95

FAM. KJETIL HOGSTAD SKOMAKERVN. 13 . BORRE
TILBYGG : GARASJE OG TAK OVER INNGANGSPARTI
MÅL 1 100 DATO 27 03 92

BORRE KOMMUNE

Kjetil Hogstad
Skomakerveien 19

3185 HORTEN

Q01
95 024196
95 02770

ØN

Deres ref.: Vår ref.:

SKOMAKERVEIEN 19, 48/112 - ADKOMST

Deres brev av 22.07.95, ang. vanskelig adkomst til Skomakerveien 16.

Saksbehandler har vært på befaring til eiendommen. Befaring og reguleringsplanen viser at eiendommen har en minimum adkomst i forhold til norm.

Etter det vi kan se, har nabo mot vest asfaltert noe utenfor egen eiendomsgrense. Dette vanskeliggjør adkomsten, uten berøring av privat asfaltert adkomst. Gjerde mot øst, gir liten mulighet for snøopplag.

Adkomsten kan bli vesentlig forbedret ved avbrekking av hjørne(r) ved innkjørsel. Mal for personbil viser at det er tilstrekkelig med en avbrekking (trekant) på ca. 3 m2. Plass for snøopplag er ikke medregnet i oppgitt areal.

For å få en løsning på saken, anbefaler vi Dem å kontakte eiere av naboeiendommene Skomakerveien 17 og 21, for drøfting av løsning.

Eventuelle merknader til saken bes sendt oss.

Teknisk etat, 28.08.95
Vennlig hilsen

Tore Siljan
Byarkitekt

Øyvin Nedler
Saksbehandler

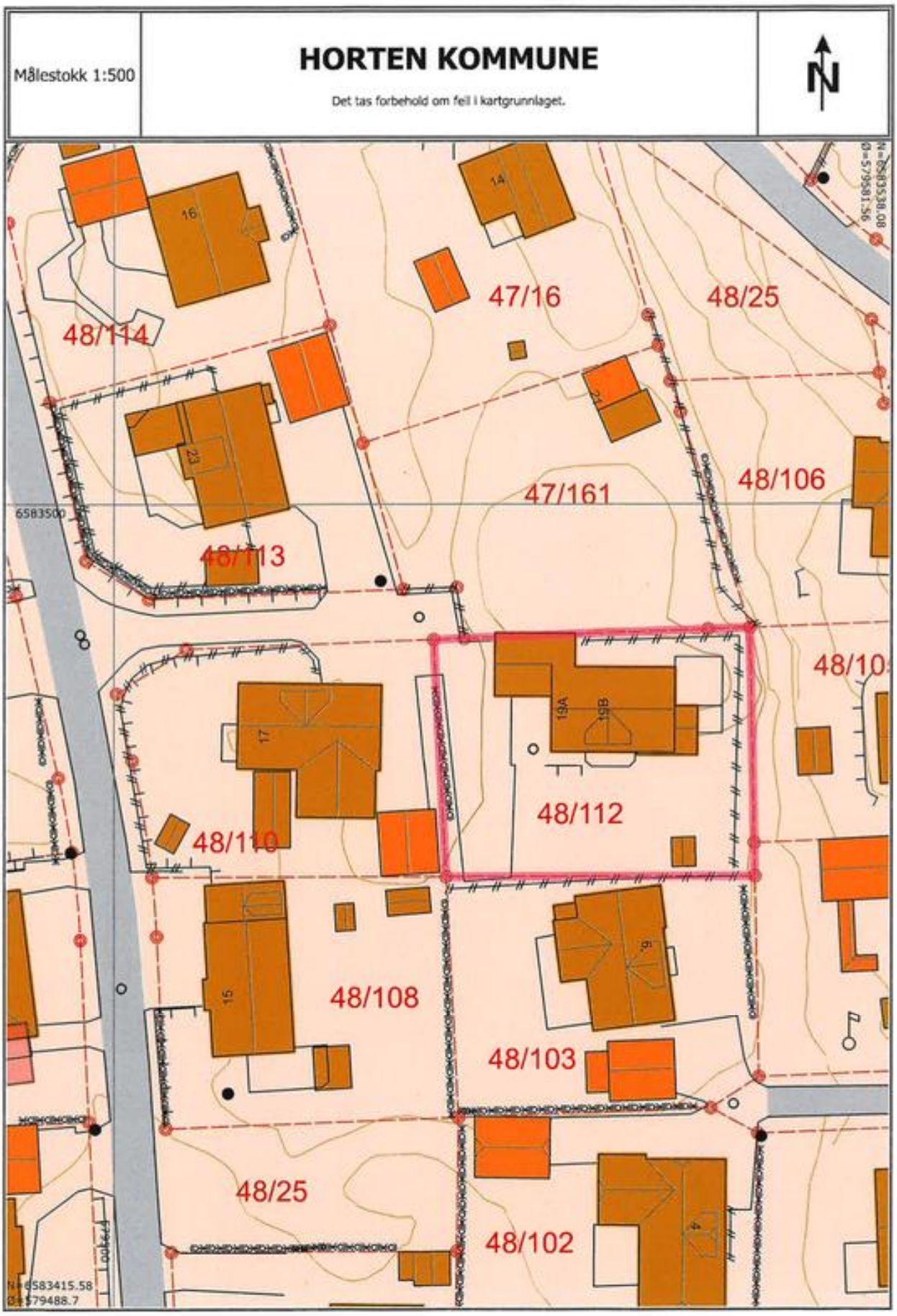
Kopi: Teknisk sjef

KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 HORTEN

Telefon 330 44111
Telefax 330 49082


Grm
Veg F
Veg D
NL
Fjeldbo
47/16
Pp 610
Pp 615
Pp 614
Pp 604
Pp 616
R.30
R.100
8m
79,5
77,5
75


Målestokk 1:500
HORTEN KOMMUNE
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
N
48/114
47/16
48/25
47/161
48/106
48/113
48/112
48/110
48/108
48/103
48/25
48/102
6583500
16
14
23
21
17
19A
19B
15
6
4

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**48**	**112**	**0**	**0**	Skomakerveien 19A, 3185 SKOPPUM Skomakerveien 19B, 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)	841.39m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3901 B0027	Viulsrødskogen (16.8.1984)	Boliger	841.39m^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?

Nei

PLANID	Plannavn

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?

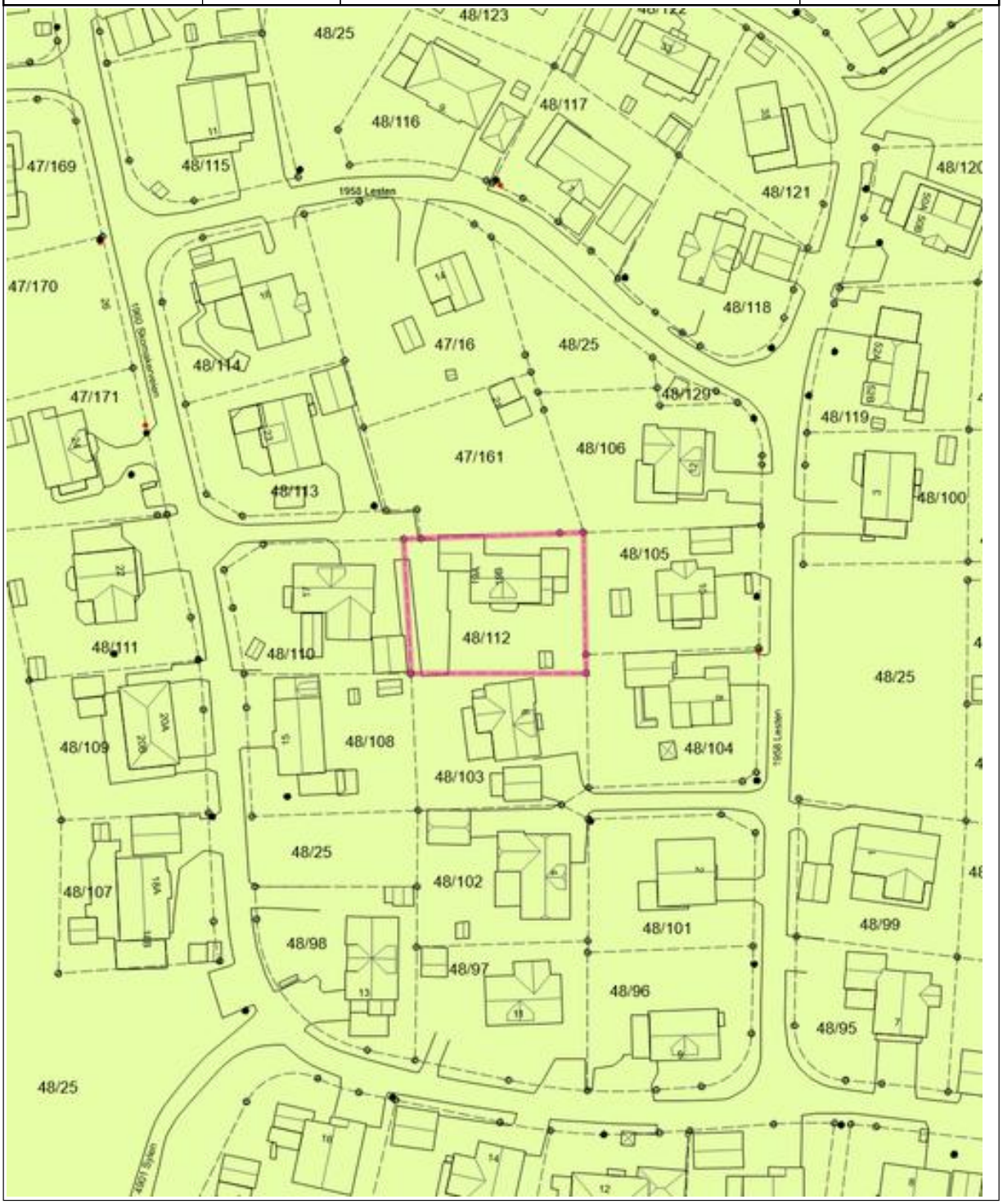
	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune	Kommuneplan				
	Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 112	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Skomakerveien 19A 3185 SKOPPUM, m.fl.			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000

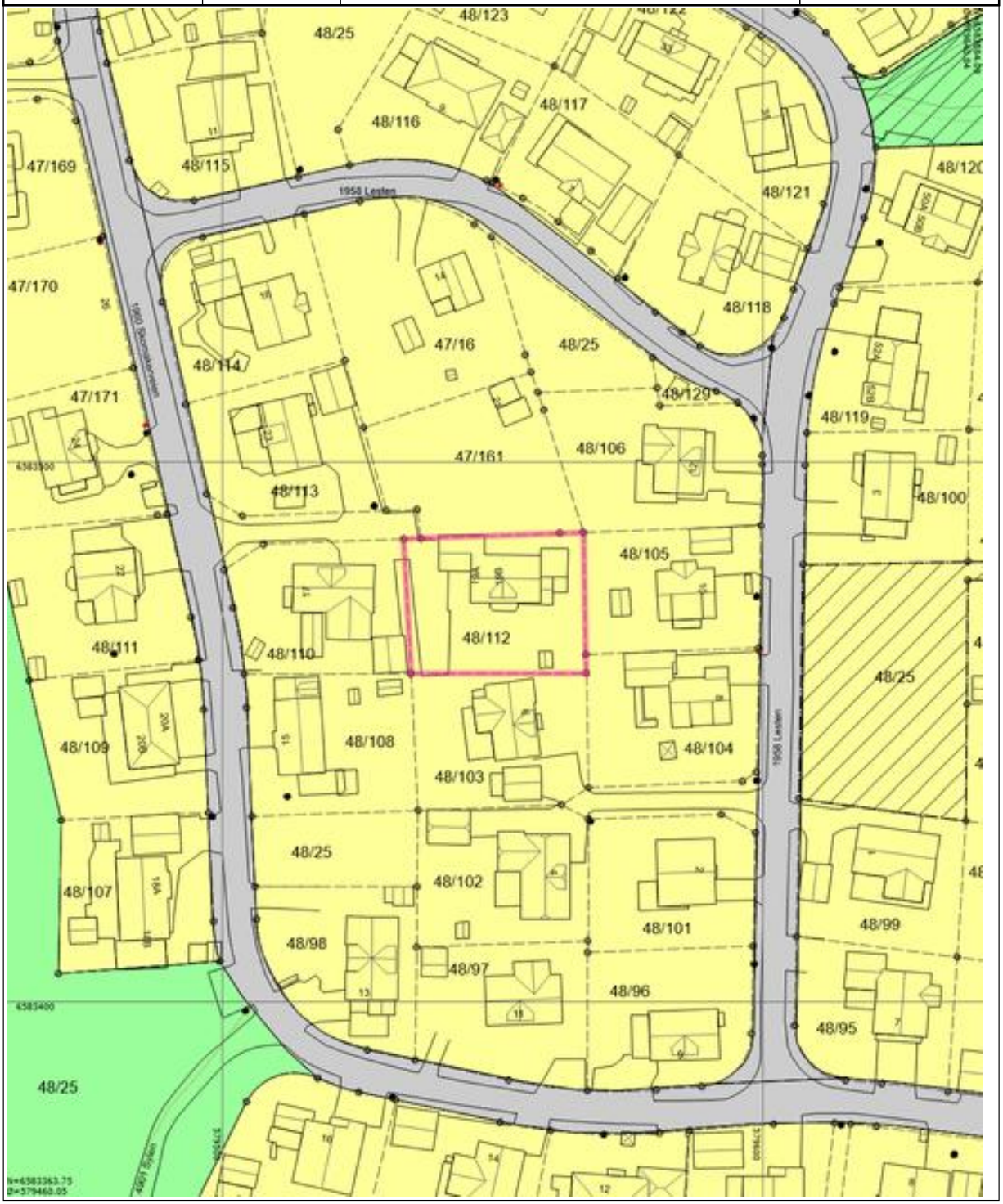


Tegnforklaring

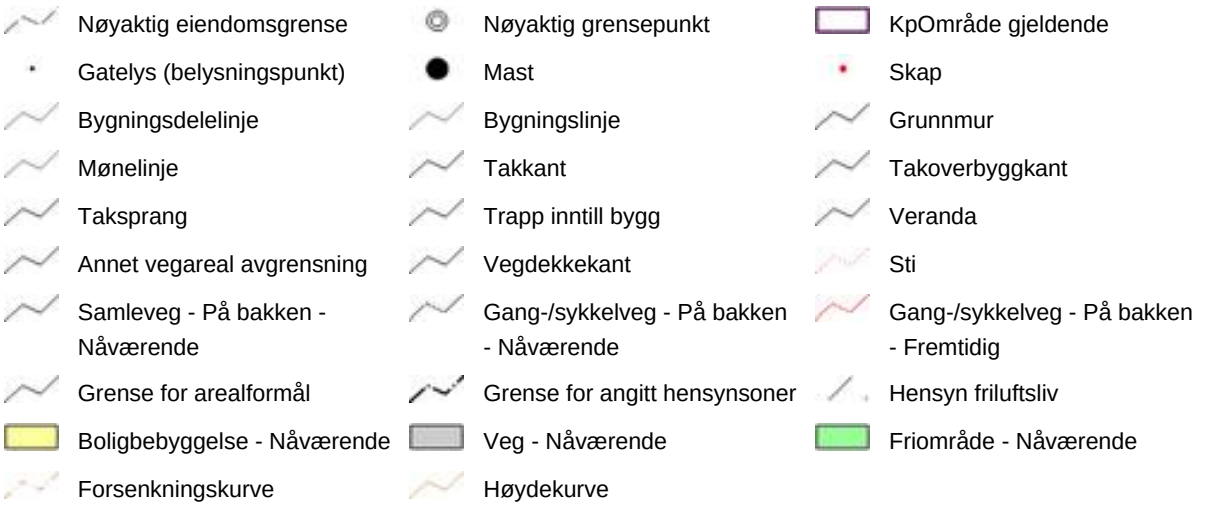


Horten kommune	Kommunedelplan				
	Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 112	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Skomakerveien 19A 3185 SKOPPUM, m.fl.			
	Annen info:	Kommunedelplan Skoppum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Horten kommune	Reguleringsplaner				
	Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 112	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Skomakerveien 19A 3185 SKOPPUM, m.fl.			
	Annen info:	Viulsrødskogen			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


RpOmråde detaljregulering/mindre endring


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Grunnmur


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Godkjente byggetiltak


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant

Sti


RpGrense


RpFormålgrense


Byggegrense


Bebyggelse som inngår i planen


Regulert senterlinje


Boligområde


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg


Park


Anlegg for lek


Kommunalteknisk virksomhet


Felles avkjørsel


Felles lekeareal

Forsenkningskurve

Høydekurve

r

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

SAKSFRAMLEGG

BORRE BYGNINGSRÅD

26.01.93

SAK 7/93

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 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. 1,0m fra nabogrense. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss gjestepar-

kering 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 reguler-

ingsbestemmelsenes § 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 reguler-ingsplan 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 oppstil-lingsplass på egen grunn for l bil pluss gjestepar-kering 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

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

Dato: 29.05.2026

Legalpant

Gårdsnr.	48	Bruksnr.	112	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Skomakerveien 19 A og B						

Kommunale gebyrer er betalt frem til:	31.05.2026
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

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.

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/48/112/0/0
Adresse: Skomakerveien 19A,
3185 SKOPPUM

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 25.09.23 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	03.05.24	X	

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Borre den 13 mai 1998.

Avtale om adkomstrett.

Giver av adkomstrett: Skomakerveien 17, 48/110 Borre kommune.
Mottaker av adkomstrett: Skomakerveien 19, 48/112 Borre kommune

Eier av Skomakerveien 17, gir adkomstrett over sin eiendom til Skomakerveien 19. Adkomstretten gjelder også for motorkjøretøyer. Adkomstretten er begrenset til en trekant i nordøstlig hjørne av eiendommen Skomakerveien 17. Denne trekanten har en side på 3 meter langs østlig grense mot Skomakerveien 19, og en side på 4 meter langs nordlig grense mot kommunal vei.

Giver av adkomstrett,
eier av Skomakerveien 17.

Berit Andersen

Berit Andersen

P.nr: 240755 [redacted]

Mottaker av adkomstrett,
eier av Skomakerveien 19.

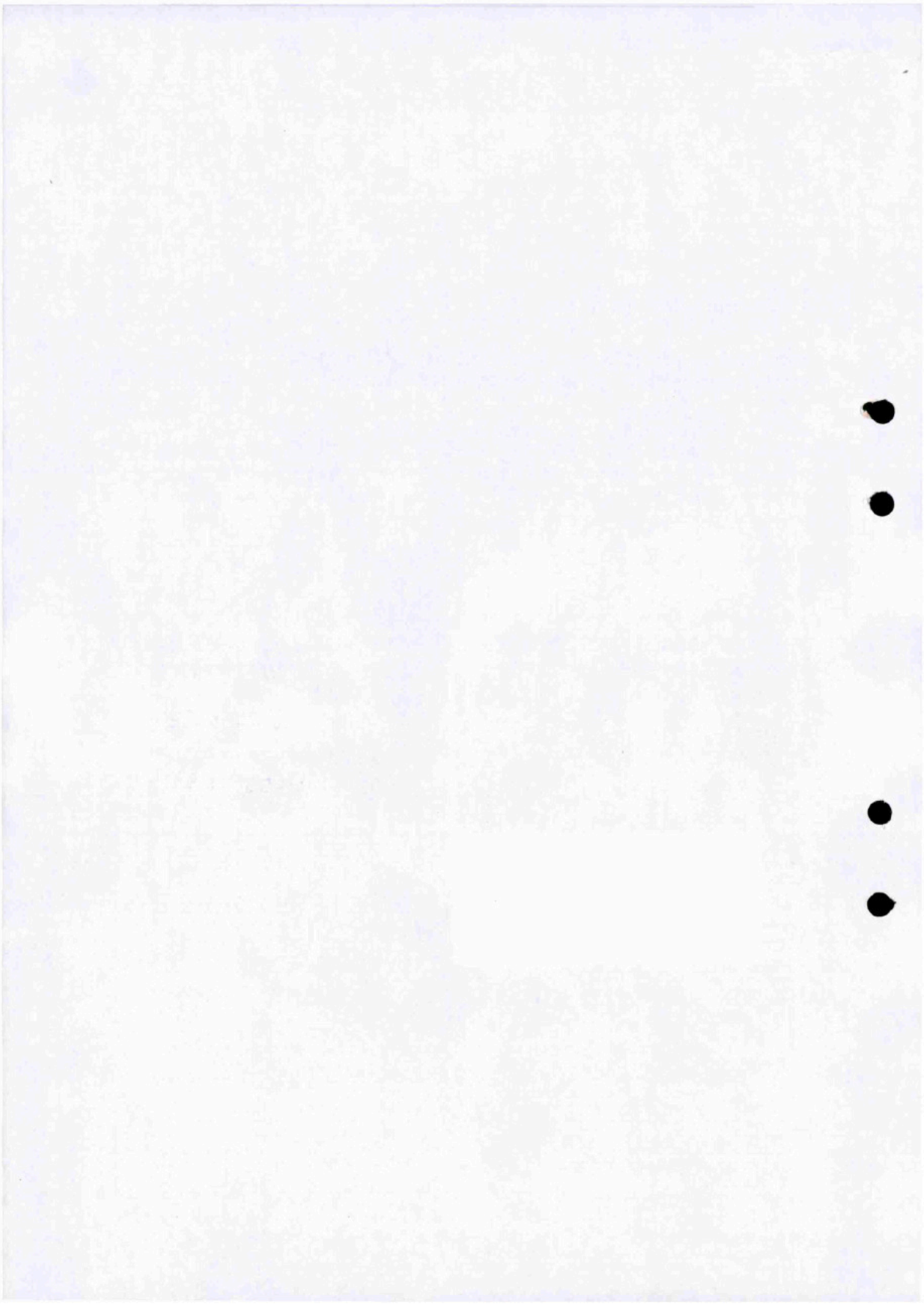
Karl Alf Lorentzen

Karl Alf Lorentzen

P.nr: 140755 [redacted]

Doknr: 2323 Tinglyst: 14.05.1998 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
14 MAI 1998
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2323



Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/13735
Dokumentdato	25.09.2023
Kontrolldato	25.09.2023
Saksbehandler	Kristian Jul Pedersen
Gnr/bnr.	48/112
Adresse	Skomakerveien 19A
Leilighet	H0101

PÅL GUNNAR SKARSTEIN OLDERKJÆR
Skomakerveien 19A
3185 SKOPPUM

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Skomakerveien 19A, 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: PÅL GUNNAR SKARSTEIN OLDERKJÆR
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.

Definisjon av andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Andre forhold:

Defekt slukkeapparat må byttes.

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

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

Med vennlig hilsen

Kristian Jul Pedersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

SKJØTE

Undertegnede Borre Kommune ved ordfører og rådmann skjøter og overdrar herved til
Lise Hogstad 220862-[redacted]
Kjetil Hogstad Personnr. 211059-[redacted]

tomta gnr. 48 bnr. 112 Skomakergeien 19 i Borre stor ifølge

oppmåling 841,4 m² for kr. 87.621,-

kroner åttisjutusensekshundreogtjueen 0/100

DAGBOKFØRT
19.12.88 09152
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

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. Dette gjelder også anlegg for FM/TV-mottaging.
I tomtefeltet fremføres fellesanlegg for FN/TV-signaler. Kjøper plikter å tilknytte seg dette anlegg.

Borre, den 10. november 19 88

Jon Braathe
Ordfører.

Rådmann.

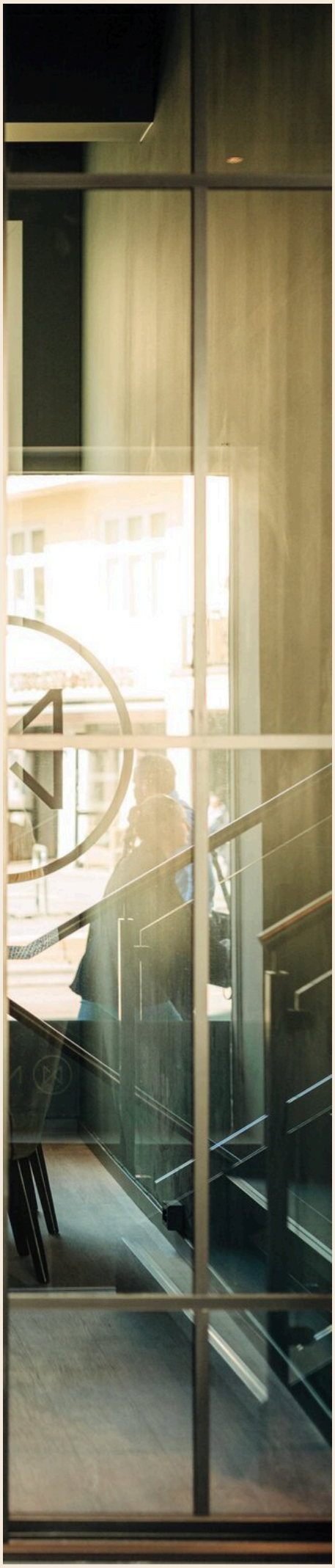
Foranstående vilkår godtas:
Lise Hogstad



Velkommen til

Nordvik Tønsberg

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

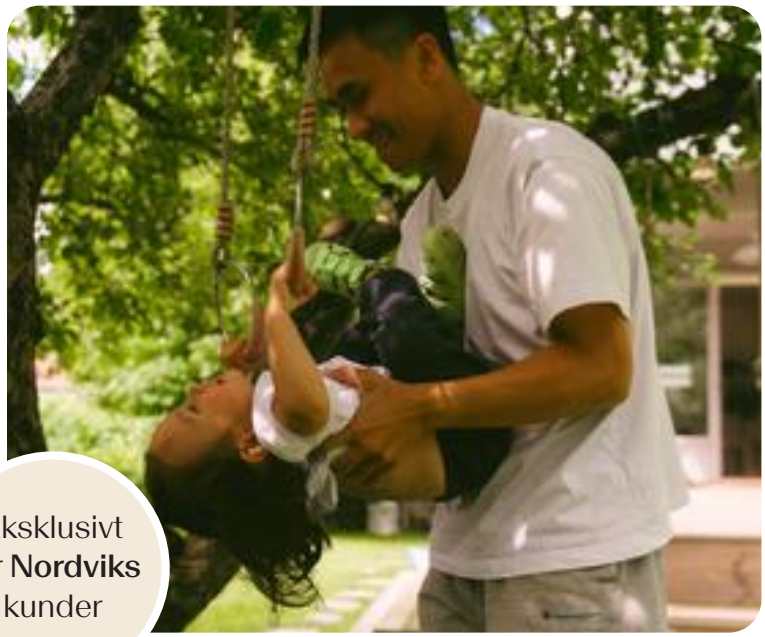


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke - 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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0106/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skomakerveien 19A 3185 SKOPPUM
Matrikkel: Gnr 48, bnr 112 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Caroline Wivestad

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