

Skaaneveien 43



Velkommen til

Skaaneveien 43



Salgsoppgaven produsert 7. mai 2025

Velkommen!

Nykirke - Sjarmerende "Skånestua" beliggende i svært rolige og idylliske omgivelser | 3.8 måls tomt

Prisantydning	4 250 000,-
Omkostninger	107 600,-
Totalpris	4 357 600,-
BRA-i	114 kvm
Totalt BRA	143 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1914

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











Kort fortalt

- Velkommen til Skaaneveien 43!
- En sjarmerende og nydelig eiendom som kombinerer det beste av landlig ro og et praktisk hverdagsliv! Her på Nykirke, nord for Horten, finner du en sjelden mulighet! Et idyllisk hjem med fantastisk beliggenhet i et fredelig, solrikt og barnevennlig nabolag, omgitt av vakker natur. Rett fra eiendommen kan du gå ut i flotte tur- og friluftsområder sommer som vinter! I tillegg er det bare 5-6 minutter med sykkel til både barnehage, barneskole og dagligvare.
- Eiendommen er på hele 3,8 mål og ligger helt usjenert til med grense mot jorder og skog. Her har man blant annet et sjarmerende hovedhus, anneks/sidebygning, hønsehus og drivhus. Boligen inneholder: hall, gang, kjøkken, spisestue, 2 stuer, bad/wc/vaskerom, 2 soverom og kontor, samt bod.
- Velkommen!

Arealer og innhold

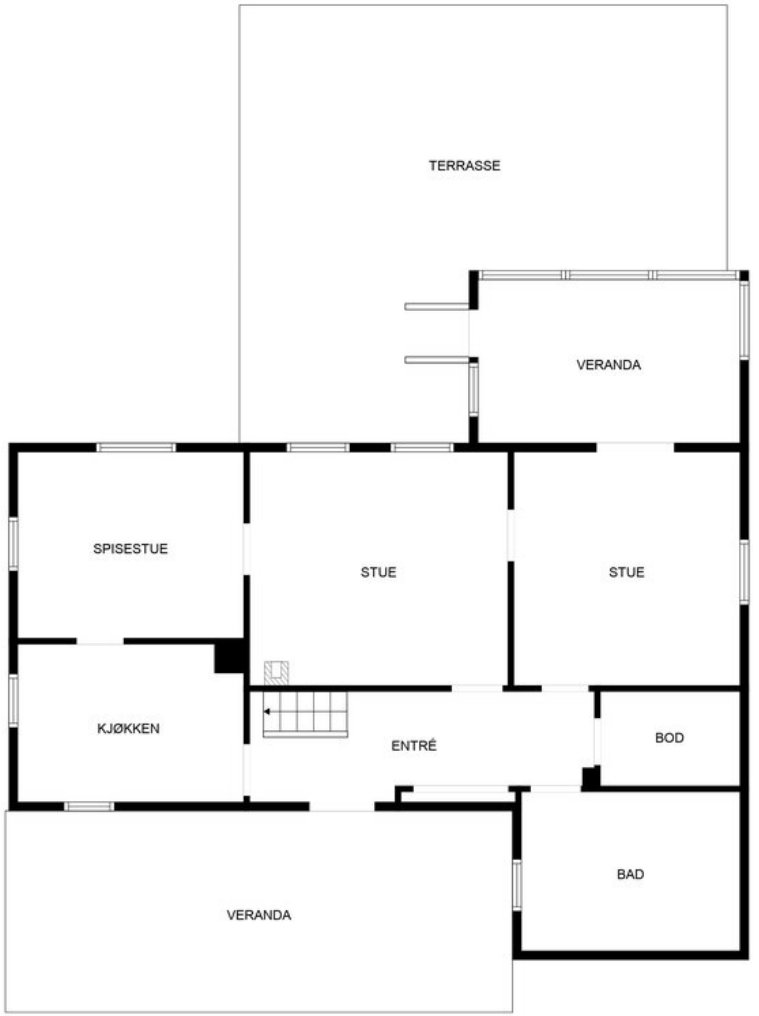
BRA-i:	114 kvm
BRA-e:	16 kvm
BRA-b:	13 kvm
Totalt BRA:	143 kvm

Beskrivelse

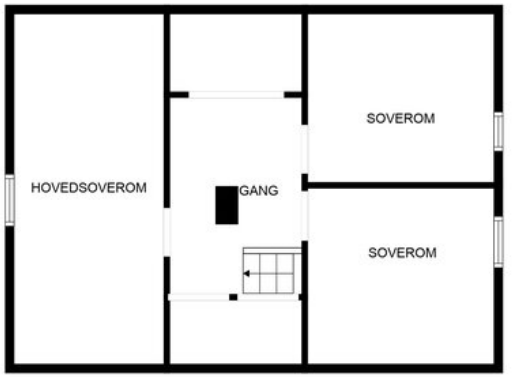
Areal-Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 31 kvm. Trapperom/gang, 2 Soverom, Kontor/behandlingsrom
Total BRA: 31 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Hall m/trapp, Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Bad/wc/vaskerom, Bod
BRA-b: 13 kvm.
Total BRA: 96 kvm.

Areal-Bod
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Bod/treningsrom
Total BRA: 16 kvm.



1. ETASJE



2. ETASJE

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

Forklaring av bilde/rommet








Alarm












SMEG
JOHN SEYMOUR
SOPPER


SOPPER








































LOVE YOU






WITKIN
THE WORLD AS I SEE IT



























Informasjon

Skaaneveien 43

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0036/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Skaaneveien 43, 3180 NYKIRKE
Gnr 104, bnr 2 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Selger
Vidar Wolles Johansen

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
106 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 357 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 376 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1914

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 16 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 143 kvm

Beskrivelse:
Areal-Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 31 kvm. Trapperom/gang, 2 Soverom, Kontor/behandlingsrom
Total BRA: 31 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 83 kvm. Hall m/trapp, Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Bad/wc/vaskerom, Bod
BRA-b: 13 kvm.
Total BRA: 96 kvm.

Areal-Bod
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Bod/treningsrom
Total BRA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
NB! Takhøyde er lavere enn dagens standard og krav (gammelt hus).

Solforhold

Eiendommen er vestvendt i en helling, åpent mot vest, så lang solgang på terrassen på vestsiden av huset til ca 23:00 på sommeren.

Standard

Velkommen til Skaaneveien 43!

En sjarmerende og nydelig eiendom som kombinerer det beste av landlig ro og et praktisk hverdagsliv! Her på Nykirke, nord for Horten, finner du en sjelden mulighet! Et idyllisk hjem med fantastisk beliggenhet i et fredelig, solrikt og barnevennlig nabolag, omgitt av vakker natur. Rett fra eiendommen kan du gå ut i flotte tur- og friluftsområder sommer som vinter! I tillegg er det bare 5-6 minutter med sykkel til både barnehage, barneskole og dagligvare.

Eiendommen er på hele 3,8 mål og ligger helt usjenert til med grense mot jorder og skog. Her har man blant annet et sjarmerende hovedhus, anneks/sidebygning, hønsehus og drivhus. Tomten ligger særdeles solrikt og lunt til med gressplen rundt hele boligen og med utallige muligheter! Ønsker du for eksempel å begynne med dyrking av grønnsaker og nyte lange dager ute med familien er dette plassen for deg!

Boligens opprinnelig byggeår er ikke kjent, men selger opplyser at boligen trolig ble flyttet fra et annet sted og bygd opp på nytt på denne eiendommen i 1914. Boligen
er oppført i halvannen etasje samt krypkjeller. Den har fortsatt mange av de sjarmerende og originale bygningsdetaljene som for eksempel bjelkene og de nydelige treveggene. Det er gjort flere vesentlige oppgraderinger i perioden 2016 - 2019, hvorav det ble lagt ny kledning, nye vinduer og man etterisolerte både ute og inne. Yttertaket fikk lufting og ble isolert i 2016 og takstein ble skiftet i ca. 2002 ifølge opplysninger når selger kjøpte eiendommen. Det er også boret etter vann og lagt inn Biovac renseanlegg for vann/kloakk, så her er man selvforsynt med vann også. El-anlegget er oppgradert med blant annet nytt inntak og skap.

En nydelig dobbeltdør fører inn til boligens entre/hall. Her har man et sjarmerende flislagt gulv og plass til oppbevaring av sko og ytterklær. Videre har man et særdeles koselig kjøkken med en klassisk innredning med mye skap - og benkeplass, og herfra er det fin utsikt mot hagen og skogen. På kjøkkenet er det beholdt det gamle tregulvet og man har "hentet" frem teglsteinsveggen hvor det tidligere var ildsted. I tilknytning til kjøkkenet har man en lys og lun spisestue med plass til et langt spisebord.

Videre er det to fine stuer, hvorav den ene stuen har utgang til en nydelig vinterhage. Her kan lange sommerdager nytes med familie og venner. Fra vinterhagen er det trapp ned til en vestvendt og solrik markterrasse.

I 1. etasje har man også et stort og fint baderom/vaskerom. Badet har belegg på

gulv og trepanel på veggene. Det er inneholdende toalett, innredning med servant og dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel bak forheng. I tillegg har boligen en sjarmerende og koselig loftsetasje bestående av gang og tre fine soverom. Hvorvidt disse rommene er godkjente som soverom er ikke vurdert, da det ikke foreligger godkjente byggetegninger i kommunens arkiv.

Velkommen til en sjelden og nydelig eiendom som må oppleves!

Parkering

Parkering på egen tomt - god plass.

Modernisering og påkostninger

* Taket ble lagt om i 2003,
* Store oppgraderinger i 2016:
-Hele huset etterisolert med 15 cm
-Nye vinduer
-Ny terrassedør
-Nytt el-anlegg
-Nytt kjøkken
-Nytt bad
-Ny borebrønn. Pumpe og brønnvakt byttet i 2022.
-Ny kledning.
-Skorstein rehabilitert, nytt ildsted

-Ny Biovac renseanlegg (storservice utført 2025)
-2020 platting foran inngangsparti og platting på fremsiden av huset.
-2020 Nytt gulv med flis og varmekabel i entre/gang.
- 2020 Ny utebod/anneks (treningsrom)
-2020 Hønsehus og Hønsegård
-2022 nytt drivhus med tegelstensgulv
-2022 Nye gulv i alle stuer med isolasjonsplater under.
-2024 Nytt dusjkabinett og toalett

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Arbeid utført på bad/våtrom: Bad bygget ved totalrenovering i 2016. Horten VVS T&T Bygg. Nytt dusjkabinett og toalett 2024. Egeninnsats.
- Rehabilitering av pipe og nytt ildsted. Varmeøkonomi a/s og Horten Mur og Fug. 2016.
- Info fra tidligere eiere ble løsmasser rundt huset byttet i 2003.
- Nilsen Elektro Horten. Totalrehabilitering av det elektriske anlegget. 2016 - foreligger samsvarserklæringer.
- Biovac renseanlegg 2016, rehabilitert 2025. Grøteig som entrepenør. Boret brønn 100 m. Norsk Spesialboring 2015. Brønnpumpe og brønnvakt byttet 2021.
- Vann fra Borehull, Renseanlegg fra Biovac
- Terrasseplatting på fremsiden og baksiden av huset, samt innglassing av veranda.
- Var fyringsforbud før rehabilitering av pipe og ildsted i 2016.
- Fuktig kjeller. Bruker avfukter i kjelleren.
- Huset er gammelt, noen skjevheter.
- Rørbrudd grunnet skadedyr 2024. Forsikring dekket. minimal skade. Kaldtvannsrør til kjøkken skiftet av kaph entrepenør.
- Observert mus i kalde perioder, også rundt hønsehus. Musefelle har løst problemet.
- Feil med vannpumpe i 2021, pumpe dratt opp og skiftet, samt installert

brønnvakt. Feil med Biovac i 2024, styringsenhet byttet samt rehabilitert.
- Det ble utarbeidet tilstandsrapport fra 2019, ved forrige salg
- Ny sykkelvei fra Vegge til Nykirke, vil passere innkjøringen til eiendommen.
- Vegrett til eiendommen. Heftet i B.G nr 104/01
-Uthus sørøst står skjevt og i dårlig forfatning, var tiltenkt hønsehus. Noe gjenstående arbeider på innglasset veranda.

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

Enebolig oppført i tre over grunnmur. Opprinnelig byggeår er ikke kjent men selger opplyser at boligen ble flyttet fra et annet sted og bygd opp på nytt på denne eiendommen i 1914. Boligen er oppført i halvannen etasje samt krypkjeller. Frittliggende sidebygning oppført i tre. Frittliggende hønsehus.

Utført fuktsøk i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble renovert i 2016 under tidligere eiers eietid. Våtrommet har trepanel på vegg i våtsonene og konstruksjonen oppfyller derfor ikke dagens krav til tett våtsone i hht. NS 3600. Den nåværende løsningen forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Selger opplyser om følgende:
- har vært lekkasje fra vannrør grunnet mus.
- glasset inn veranda ved egeninnsats.
- har vært mus i boligen.
- var råte i gulv i hall/trapperom. Utbedret i 2020.
- byttet brønnpumpe og brønnvakt i 2021.
- oppgradert Biovac renseanlegg i 2025

UTVENDIG:
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner/beslag i stål. Veggene har antatt tømmerkonstruksjon. Fasade har stående bordkledning. Vinduer og dører i tre. Innglasset/innbygd veranda. Terrasseplatting i tre.

INNVENDIG:
Gulvoverflater med laminat, tregulv og fliser. Panelte og platede vegger i malt utførelse. Panelte/malte tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke. Pipe ble oppgradert med nytt innvendig røykrør i
2017 i flg. ferdigattest. Bygningen har krypkjeller under deler av trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

TOMTEFORHOLD:
Det er ukjent byggegrunn. Ukjent drenering. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Lett skrånende tomt. Privat vann via egen brønn. Privat avløp via eget Biovac renseanlegg til septiktank og grøft.

Selger opplyser videre at:

- renseanlegget opprinnelig er fra 2016 og at anlegget ble oppgradert i 2025.
- borret vann i 2015.
- skiftet brønnpumpe og brønnvakt i 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Innvendige avløpsrør av plast.
- Ingen ventilasjon utover åpning av vinduer.
- Oppvarming med panelovner, varmepumpe (luft til luft). Varmekabler i bad og hall/trapperom.
- Varmtvannsbereder på 188 l.
- Hovedsikring 56 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

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

Følgende forhold er kommentert med TG3, med avvik som kan kreve store eller mer alvorlige avvik:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
• Det er registrert symptom på sopp/råte.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 35 mm i hele rommet i spisestue. Målt høydeforskjell/planavvik på ca 30 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i stue (mellom). Målt høydeforskjell/planavvik på ca 20 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 50 mm i hele rommet i soverom 2. etasje syd. Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 20 mm i hele rommet i soverom 2. etasje nordvest. Det er i tillegg målt nivåfoskjeller mellom eneklte rom på opp mot ca 40 mm. Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige trapper:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er liten frihøyde i trappeløp
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tomteforhold > Terrengforhold:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling:
• Det er uegnede materialer i våtsoner
Trepanel anses ikke som en tett løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk f.eks. servant. Konstruksjonen oppfyller derfor ikke dagens krav til våtsone noe som resulterer i tilstandsgrad 3 i hht. NS 3600. Dusjkabinettet er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

Følgende forhold er kommentert med TG2, med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking - 2
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Radon
Innvendig > Krypkjeller
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta
hulltaking i vegg bak våtsone.

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

Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin og komfyr medfølger handelen.
Kjøleskap følger ikke med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklampe i TV-stue og dagligstue.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Oppvarming med panelovner, varmepumpe (luft til luft).
- Varmekabler i bad og hall/trapperom.
- Varmtvannsbereder på 188 l.

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

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter, både nettleie og forbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca 23 413 kWt pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Med tanke på dagens strømpriser er det vanskelig å estimere kostnad i forhold til forbruk.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 5 532,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: feieavgift og renovasjon.

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

Velavgift

Kr 200,- pr. år

Tilknyttet velforening

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 6 900,- pr år.
- Vedkostnad på ca. kr 2 000,- pr år (varierer).
- Alarm fra Verisure kr 379,- pr mnd.
- Kabel-tv/bredbånd fra Telenor ca. kr 9 948,- pr år.
- Brøyting ca kr. 15 000,- pr sesong (varierer veldig år til år)
- Biovac ca 5 000,- pr. år (forsikring anbefales)

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

Velforening 200 kr frivillig. Vedlikehold av vei må man regne med, Det har blitt lagt nytt grusdekke 2/3 ganger de siste 6 årene. Kostnader varierer.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 870 327,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 481 309,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr: 88898069

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet bredbånd fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 886 kvm (Eiertomt)
Stor og sjarmerende tomt på over 3,8 mål! Tomten ligger idyllisk i skogkanten på Nykirke med grense mot jorder og skogen. Det er plen og beplantning rundt huset. For øvrig naturtomt og en del trær. Det er en nyere veranda mot vest med sol til nesten kl. 23.00 sommerstid. På tomten er det god plass for lek, hønsehus, drivhus og kjøkkenhage. Her er det virkelig boltreplass for både store og små!

Det vises til matrikkelkart som ligger vedlagt i salgsoppgaven; her fremkommer det at det er noe unøyaktige grenser. Viser videre til målebrev som foreligger fra når eiendommen ble fradelt i 1914.

Matrikkelbrev fra Horten er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til en eiendom som kombinerer det beste av landlig ro og praktisk hverdagsliv! Her på Nykirke, nord for Horten, finner du en sjelden mulighet – et hjem med fantastisk beliggenhet i et fredelig, solrikt og barnevennlig nabolag, omgitt av vakker natur og et aktivt lokalmiljø.

Rett fra eiendommen kan du gå ut i flotte tur- og friluftsområder – her er det merkede stier sommer som vinter! Topptur til Skaanevetan, tur til Skihytta, en runde over Tufteåsen til Grette og tilbake langs jordene – mulighetene er mange, og naturen er variert og inspirerende. Om vinteren går skiløypene bokstavelig talt rett foran huset og videre mot Skihytta – perfekt for skientusiaster! Om sommeren kan du ta turen til idylliske badeplasser som Frebergsvik og Løvøya – ideelt for late dager i solen.

Nabolaget er lite og rolig, med hyggelige naboer og en sterk tilhørighet til området. De nærmeste naboene er eldre, imøtekommende og kunnskapsrike om lokalmiljøet. Eiendommen egner seg svært godt for dyrehold – her er det både hønsegård, katter og hunder fra før. Et perfekt sted for både store og små med kjærlighet for dyr og natur!

Med kun 200 meter til bussholdeplass med forbindelser mot Horten, Holmestrand og Tønsberg, er det enkelt å pendle. I Nykirke sentrum finner du en splitter ny barneskole (Fagerheim skole), barnehage, dagligvarebutikk (Spar), samt

idrettsanlegg, korps og skiforening. I bygda arrangeres det også sosiale samlinger og pubkvelder på bygdehuset, og velforeningen sørger for liv og aktiviteter gjennom året.

Til tross for den landlige følelsen, er det kort vei til byene – ca. 10–15 minutters kjøring til Horten, Holmestrand og Tønsberg. Eiendommen ligger også svært nær E18, noe som gir deg enkel tilgang til både byliv og jobbreiser.

Kort oppsummert:
* Solrik, fredelig og barnevennlig beliggenhet
* Fantastiske turområder året rundt
* Skiløype og merkede stier rett ved eiendommen
* Dyrevennlig eiendom med hønsegård
* Hyggelig og trygt område å bo
* Kort vei til skole, barnehage, butikk og buss
* Ca. 10–15 minutter til Horten, Holmestrand og Tønsberg
* Umiddelbar nærhet til E18

Dette er stedet for deg som ønsker å bo landlig og fritt – men samtidig med alt du trenger innen rekkevidde. Velkommen til Nykirke!

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Skånesvingen, 4 minutters gange fra eiendommen. Se også på vkt.no for å planlegge din reiserute.

Skoler og barnehager
Det er flere skoler og barnehager i området. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.

Eiendommen sogner til Fagerheim skolekrets.

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. Eiendommen er opprinnelig fra tidlig 1900-tall som trolig er årsaken til manglende dokumentasjon. I eiendomsinformasjon tilsendt fra Horten kommune er det oppført en enebolig samt garasjeuthus med bygningsstatus "tatt i bruk". Huset har i det vesentligste vært brukt som fritidshus.

På grunn av manglende godkjente bygningstegninger har ikke megler fått kontrollert rommene i forhold til lovlighet og hva som er godkjente oppholdsrom og ikke. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av boligens rom og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bruksendring vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og er gjort kjent med at selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til dette.

Boligen er tilbygget med veranda i 2019 og dette er meldt inn til kommunen. Det foreligger en en melding om bygning / tilbygg av deler av første plan, som er unntatt søknadsplikt datert 09.08.2019. Kommunen har mottatt melding om oppført veranda datert 23.10.2019.

Det foreligger en ferdigattest datert 03.04.2017 for rehabilitering av skorstein.

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.

Vei, vann og avløp

Vei:
Eiendommen har adkomst via privat vei over gårds- og bruksnummer 104/01. Eier er pliktet til vedlikehold, men i tiden nåværende eier har bebodd eiendommen, har grunneier stått for vedlikehold. Brøyting må bekostes selv. Denne eiendommen samt eiendommen ovenfor (g/bnr. 101/01) har tidligere hørt sammen. Det foreligger en gammel, tinglyst veirett på eiendommen etter skylddelingsforretning fa 1918 som antas å være gjeldene fremdeles. Rettigheten er gammel og noe vanskelig å tyde.

Vann:
Privat vanntilførsel via nyere borebrønn fra 2015. Selger opplyser om at pumpe og brønnvakt ble byttet i 2021/2022. Det foreligger ikke dokumentasjon på vannkvaliteten av brønnvannet.

Avløp:
Det er i 2016 etablert Biovak renseanlegg til septiktank og grøft på eiendommen. Dette må tømmes hvert 1-2 år avhengig av bruk. Kostnad på tømming er ca kr 5000 kr i året. Selger opplyser om at det er blitt utført en storservice av renseanlegget i 2025. Det foreligger godkjent vedtak på utslippstillatelse fra kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.
I henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2033 vedtatt 13.06.2022 er området avsatt til boligbebyggelse - nåværende og LNRF areal.

Det er varslet om at det skal bygges ny sykkelvei fra Nykirke til Vegge, innkjøring ligger i planområdet.
Ta kontakt med kommunen for evt. spørsmål.

Boplikt

Det er ikke boplikt for 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. 104, bnr. 2 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens grunndata:
3901/104/2:
26.09.1914 - Dokumentnr: 900031 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet

opprettet fra: Knr:3901 Gnr:104 Bnr:1.

01.01.2020 - Dokumentnr: 338738 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0701 Gnr:104 Bnr:2.

01.01.2024 - Dokumentnr: 345873 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3801 Gnr:104 Bnr:2.

31.08.1918 - Dokumentnr: 900108 - Best. om adkomstrett. Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:104 Bnr:1. Med flere bestemmelser

Eiendommens rettigheter:
1918/900108-1/28 31.08.1918 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3901 GNR: 104 BNR: 1
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar: Servitutt tinglyst i eiendommen i 1918. Gjelder rett til veiadkomst - nr. 2 fra venstre. Rettigheten er innhentet og tilgjengelig hos megler.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 104/1 i Horten kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 29.06.2016. siste feiing utført 06.04.2022. Rapporten hadde flere avvik, men det foreligger tilfredsstillende tilbakemelding fra VIB på at de har mottatt skriftlig tilbakemelding på oppfølging av avvikene som ble avdekket i 2016. Det foreligger også en ferdigattest for rehabilitering av skorstein, datert 03.04.2017.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave og interiørveileder kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke inkludert ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 6 375,-

Samlet skal selger betale kr. 116 715,- 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 7. mai 2025

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Skaaneveien 43

Skaaneveien 43

Nabolaget Semsbyen - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Fagerheim skole (1-7 kl.) 101 elever, 8 klasser	24 min 1.8 km
Horten Montessoriskole (1-7 kl... 10 elever, 2 klasser	4 min 3.4 km
Orerønningen ungdomsskole (8-1... 268 elever, 21 klasser	7 min 6.2 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 24 klasser	11 min 7.9 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 25 klasser	11 min 8.7 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	11 min 8.7 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	14 min 12.2 km

Offentlig transport

Skånesvingen Linje 02, 023, 74	4 min 0.4 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	9 min 6.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

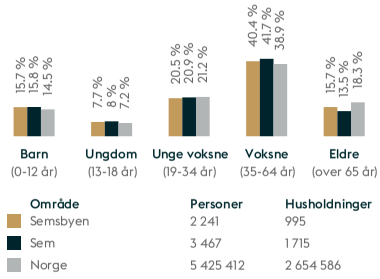
Barnehager

Espira Nykirke barnehage (0-5 ... 67 barn	23 min 1.7 km
Skavli barnehage (1-5 år) 73 barn	7 min 5.7 km
Blåbærlyngen barnehage (1-5 år... 97 barn	10 min 6.6 km

Dagligvare

Spar Nykirke	16 min
Coop Extra Bekkajordet	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Semsbyen	2 241	995
Sem	3 467	1 715
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Fagerheim skole	20 min
Nykirke idrettsanlegg	21 min
Sporty24 Horten	7 min
Sporty24 Holmestrand	9 min

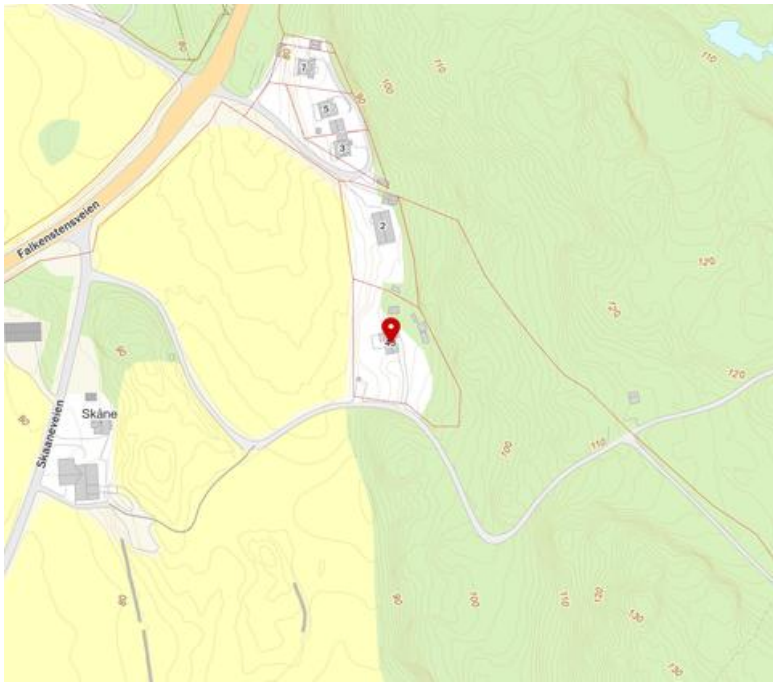
«Det er hyggelige folk her , alle kjenner alle»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Skaaneveien 43 , 3180 NYKIRKE
HORTEN kommune
gnr. 104, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15278-1765 **Referansenummer:** QL4732

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Skaaneveien 43 , 3180 NYKIRKE
Gnr 104 - Bnr 2
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur. Opprinnelig byggeår er ikke kjent men selger opplyser at boligen ble flyttet fra et annet sted og bygd opp på nytt på denne eiendommen i 1914. Boligen er oppført i halvannen etasje samt krypkjeller.
Frittliggende sidebygning oppført i tre. Frittliggende hønsehus.

Utført fuktsøk i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble renovert i 2016 under tidligere eiers eietid. Våtrommet har trepanel på vegg i våtsonene og konstruksjonen oppfyller derfor ikke dagens krav til tett våtsone i hht. NS 3600. Den nåværende løsningen forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Selger opplyser om følgende:
- har vært lekkasje fra vannrør grunnet mus.
- glasset inn veranda ved egeninnsats.
- har vært mus i boligen.
- var råte i gulv i hall/trapperom. Utbedret i 2020.
- byttet brønnpumpe og brønnvakt i 2021.
- oppgradert Biovac renseanlegg i 2025

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner/beslag i stål.
Veggene har antatt tømmerkonstruksjon. Fasade har stående bordkledning.
Vinduer og dører i tre.
Innglasset/innbygd veranda.
Terrasseplatting i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med laminat, tregulv og fliser. Panelte og platede vegger i malt utførelse. Panelte/malte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke. Pipe ble oppgradert med nytt innvendig røykrør i 2017 i flg. ferdigattest.
Bygningen har krypkjeller under deler av trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast.
Ingen ventilasjon utover åpning av vinduer.
Oppvarming med panelovner, varmepumpe (luft til luft).
Varmekabler i bad og hall/trapperom.
Varmtvannsbereder på 188 l.
Hovedsikring 56 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent drenering.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Lett skrånende tomt.
Privat vann via egen brønn. Privat avløp via eget Biovac renseanlegg til septiktank og grøft.
Selger opplyser videre at:
- renseanlegget opprinnelig er fra 2016 og at anlegget ble oppgradert i 2025.
- borret vann i 2015.
- skiftet brønnpumpe og brønnvakt i 2021.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

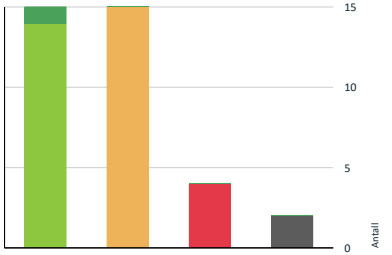
Lovlighet er ikke vurdert grunnet manglende tegninger.

Skaaneveien 43 , 3180 NYKIRKE
Gnr 104 - Bnr 2
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

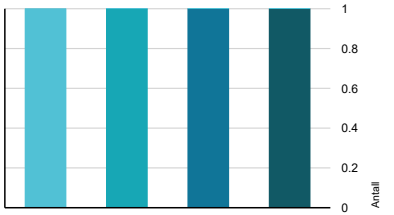
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? 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.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking - 2** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	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
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Skaaneveien 43 , 3180 NYKIRKE
Gnr 104 - Bnr 2
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar
Opprinnelig byggeår er ikke kjent.
Boligen ble flyttet til herværende eiendom i 1914 i flg. selger.

Anvendelse
Boliformål

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. tidligere tilstandsrapport.

TG 2 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:
• Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Taktekkingen er mosegrodd.
Tak over tilbygd del har for liten takvinkel for denne type taktekking. Det forutsettes derfor at undertaket fortsatt er tekket med asfaltbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taktekkingen må rengjøres.

TG 2 Nedløp og beslag

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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere for å hindre nedfall fra tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har antatt tømmerkonstruksjon. Fasade har stående bordkledning.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige lister har for liten avstand ned til vannbrett/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendige lister bør kappes/tilpasse slik at avstand fra underkant list til vannbrett/beslag blir 15 - 20 mm (hindrer at fukt blir trukket opp i trevirke og derpå mulighet for skade).

TG 2 Dører

Ytterdør i tre fra forskjellig tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Inngangsdøren er av eldre dato og kan derfor ikke sammenlignes med nyere ytterdører med hensyn til tetthet/varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Dør fungerer med avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset/innbygd veranda.
Terrasseplatting i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Diverse skjevheter/planavvik i terrasseplatting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med laminat, tregulv og fliser. Panelte og platede vegger i malt utførelse. Panelte/malte tak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på sopp/råte.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 35 mm i hele rommet i spisestue.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 30 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i stue (mellom).
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 20 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 50 mm i hele rommet i soverom 2. etasje syd.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 20 mm i hele rommet i soverom 2. etasje nordvest.
Det er i tillegg målt nivåforskjeller mellom eneklte rom på opp mot ca 40 mm

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

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

Bygningsdelene fungerer med avvikene.
NB! Kostnadsestimatet gjelder kun rom som har utløst tg. 3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke. Pipe ble oppgradert med nytt innvendig røykrør i 2017 i flg. ferdigattest.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under deler av trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr/borebille.
Spor av råte.

Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da deler av fri høyde er svært lavt. Det er kun tilgjengelig for inspeksjon under deler av bjelkelag i 1. etasje. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.
En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.
Det anbefales derfor at kjøper er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Overvåk tilstanden jevnlig. Det kan ikke utelukkes at tiltak mot borebille eller lingnende bør iverksettes.
Konstruksjonen bør kontrolleres ytterligere.

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er liten frihøyde i trappeløp
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappen fungerer med avviket. Det bør etableres tlfredsstillende rekkverk rundt og ned langs trapp.

Skaaneveien 43 , 3180 NYKIRKE
Gnr 104 - Bnr 2
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Trepanel på veggene. Panelt/malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Trepanel anses ikke som en tett løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk f.eks. servant. Konstruksjonen oppfyller derfor ikke dagens krav til våtsone noe som resulterer i tilstandsgrad 3 i hht. NS 3600.

Dusjkabinettet er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i våtsonene og ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:100.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og vinylbelegg (vinylbelegg som membran).

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Vinylbelegg er ikke ført opp på rørgjennomføringer i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i vindu.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Slitasje i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Benkeplate må vedlikeholdes.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere boligsalgsrapport.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere boligsalgsrapport.

TG 2 Ventilasjon

Ingen ventilasjon utover åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad og hall/trapperom.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe (luft til luft).

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 188 l.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring 56 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Diverse arbeider - ref. samsvarserklæring datert 27.07.2017.
Nytt elektrisk anlegg - ref. samsvarserklæring datert 10.05.2016 og 16.02.2016.
Diverse arbeider - ref. samsvarserklæring datert 11.04.2016.
Rive gammel tavle m.m. - ref. samsvarserklæring datert 21.12.2015.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Skaaneveien 43 , 3180 NYKIRKE
Gnr 104 - Bnr 2
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

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?
Nei

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Selger opplyser om tidvis innsig av vann i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med avvikene.

TG 3 Terrengforhold

Lett skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann via egen brønn. Privat avløp via eget Biovac renseanlegg til septiktank og grøft.
Selger opplyser at det er inngått serviceavtale på renseanlegget og at septiktank tømmes jevnlig.
Selger opplyser videre at:
- renseanlegget opprinnelig er fra 2016 og at anlegget ble oppgradert i 2025.
- borret vann i 2015.
- skiftet brønnpumpe og brønnvakt i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak
• Vannkvalitet må dokumenteres

TG 1 Septiktank

Biovac renseanlegg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende redskapsbod oppført i tre.

NB! Bod/treningsrom er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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

Skaaneveien 43 , 3180 NYKIRKE
Gnr 104 - Bnr 2
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)
Krypkjeller							
Kjeller							
1. Etasje	83		13	96			96
2. Etasje	31			31		19	50
SUM	**114**		**13**			**19**	**146**
SUM BRA	**127**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
Kjeller			
1. Etasje	Hall m/trapp, Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Bad/wc/vaskerom, Bod		
2. Etasje	Trapperom/gang, 2 Soverom, Kontor/behandlingsrom		

Kommentar

Kjeller og krypekjeller er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Installert varmepumpe i 2022, utbedret lekkasjeskadet vannrør i 2024, skiftet brønnpumpe og brønnvakt i 2021, oppgradert/fornyet diverse utstyr inkl. styringsenhet til renseanlegg i 2025, utført takfornying (overflatebehandling) på hovedtak i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: NB! Takhøyde er lavere enn dagens standard og krav (gammelt hus).

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/treningsrom	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	109	5
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Vidar Wolles Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	104	2		0	3886.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skaaneveien 43

Hjemmelshaver
Johansen Vidar Wolles

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	14.03.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.04.2017	Ferdigattets rehab. skorstein	Innhentet		Nei
Tegninger			Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Skaaneveien 43 , 3180 NYKIRKE
Gnr 104 - Bnr 2
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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.

Skaaneveien 43 , 3180 NYKIRKE
Gnr 104 - Bnr 2
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QL4732

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johansen, Vidar Wolles	9578-5999-4-1203286	2025-03-25 10:43:42

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
25. mar. 2025

Oppdragsnummer
25-0036/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skaaneveien 43, 3180 NYKIRKE

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Vidar Wolles Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 2019

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: 88898069
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad bygget ved totalrenovering i 2016. Horten VVS T&T Bygg. Nytt dusjkabinett og toalett 2024. Egeninnsats

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Horten VVS T&T bygg 2016

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipe og nytt ildsted. Varmeøkonomi a/s og Horten Mur og Fug. 2016

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

Eventuell kommentar: Info fra tidligere eiere ble løsmasser rundt huset byttet i 2003

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nilsen Elektro Horten. Totalrehabilitering av anlegget. 2016

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Biovac renseanlegg 2016, rehabilitert 2025. Grøteig som entrepenør. Boret brønn 100 m. Norsk Spesialboring 2015. Brønnpumpe og brønnvakt byttet 2021.

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?
Ja

Beskriv: Vann fra Borehull, Renseanlegg fra Biovac

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

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

Arbeid som er utført: Terrasseplatting på fremsiden og baksiden av huset, samt innglassing av veranda.

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Var fyringsforbud før rehabilitering av pipe og ildsted i 2016

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)
Ja

Beskriv: Fuktig kjeller. Bruker avfukter i kjelleren

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

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

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

Beskriv: Huset er gammelt, noen skjevheter.

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

Beskriv: Rørbrudd grunnet skadedyr 2024. Forsikring dekket. minimal skade. Kaldtvannsrør til kjøkken skiftet av kaph entrepenør.

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: Observert mus i kalde perioder, også rundt hønsehus. Musefelle har løst problemet

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: Feil med vannpumpe i 2021, pumpe dratt opp og skiftet, samt installert brønnvakt. Feil med Biovac i 2024, styringsenhet byttet samt rehabilitert.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2019, ved forrige salg

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? Salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2019

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ny sykkelvei fra Vegge til Nykirke, vil passere innkjøringen til eiendommen.

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: Vegrett til eiendommen. Heftet i B.G nr 104/01

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: Uthus sørøst står skjevt og i dårlig forfatning, var tiltenkt hønsehus. Noe gjenstående arbeider på innglasset veranda.

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: 25-0036/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johansen, Vidar Wolles	**2025-03-25**

Identifikasjon

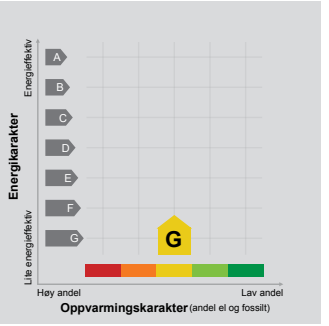
bankID Johansen, Vidar Wolles

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skaaneveien 43
Postnummer	3180
Sted	NYKIRKE
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161690562
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-90368
Dato	11.03.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1914
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

HORTEN KOMMUNE

Vår ref. 16/18989
16/1642 - 7 / GBNR - 104/2

Saksbehandler:
Guro Horvei

Skaaneveien 43, 104/2 - minirenseanlegg

Hovedutvalg for klima, miljø og kommunalteknikk		046/16

Vedtak:

Med hjemmel i forurensningsloven § 22, § 24 og i forurensningsforskriftens kapittel 12, gis det utslippstillatelse for eiendommen Skaaneveien 43, gbnr. 104/2.

Utslippstillatelsen er basert på følgende forhold:

1. Alt avløpsvann – sortvann og gråvann – føres til minirenseanlegg av type Biovac 5 pe, med renseeffekt bedre enn 90 % for fosfor og 90 % på BOF5.
2. Anlegget får en utvendig, nedgravd plassering. Fra minirenseanlegget skal utløpsvannet føres i tette rør til felles kum før utslipp i bekk mot Frebergsvika. Det skal være muligheter for prøvetaking på utløpet.
3. Adkomst må tilrettelegges for enkel tømming av anlegget med vanlig septikbil.
4. Utslippsvedtaket forutsetter at serviceavtale vedr. drift/vedlikehold og service er inngått.

Faktiske forhold
Grøteig AS søker – på vegne av eier Marianne Hansen – om utslippstillatelse for 1 boenhet på eiendommen, etter forurensningsforskriftens kapittel 12. Utslippet omfatter inntil 5 pe. Utløpsvannet føres i tette rør til felles kum før utslipp i bekk mot Frebergsvika.

Det søkes om minirenseanlegg av type Biovac, 5 pe utført i glassfiber, produsert av Fiberprodukt AS. Dette anlegget er oppgitt til å rense bedre enn 90 % for fosfor og 90 % på BOF5.

Lover og forskrifter
Forurensningsloven § 22, § 24 og forurensningsforskriftens kapittel 12.

Vurderinger
Det foreligger samtykke fra nabo Rolf Berg for plassering av tette rør over hans eiendom. Det er vurdert at samtykke i dette tilfelle erstatter nabovarsel.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for Horten kommune.

Miljøkonsekvenser
Omsøkt løsning er en forbedring av dagens situasjon, som består av utedo på eiendommen (tidligere brukt som hytte/sommerhus).

”Jordmassene i området er leire og egner seg derfor ikke til infiltrasjon i stedlige masser”, merknad i søknad om utslippstillatelse fra Grøteig AS v/ Jarle Staff.

Det ble etablert tette rør frem til felles kum før utslipp i bekk. På denne måten blir utløpsvannet ledet bort fra eiendommen, og det vil ikke føre til problemer med dreneringen på jordet til nabo.

Konklusjon/anbefaling
Søknad om utslippstillatelse for Skaaneveien 43 godkjennes – som omsøkt.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Ruben Heggertveit
Direkte tlf:
Vår ref.: 16/531
Deres ref.:

Vår dato: 08.07.2016

Marianne Hansen og Adrian Zierenberg
Skaaneveien 43
3180 NYKIRKE

SKAANEVEIEN 43 - 0104/0002 - HORTEN KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 29.06.16 i ovennevnte objekt. 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.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Marianne Hansen og Adrian Zierenberg
For VIB: Ruben Heggertveit

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

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

Tønsberg brannstasjon, Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon, Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon, Nykirke

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.
- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3. er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 2
Avvik 1
Kjeller.
Beskrivelse av avviket
Teglskorstein har for liten avstand til brennbart materiale. Teglskorstein skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant til brennbart materiale, dette er ikke ivaretatt i etasjeskille.

Avvik 2
Kjeller.
Beskrivelse av avviket
Trestokk (i omramming) til åpen murt peis er for nær ildrommet.

Avvik 3
Kjeller.
Beskrivelse av avviket
Det mangler spjeld på åpen murt peis.

Avvik 4
1 etg.
Beskrivelse av avviket
Ildsted Jøtul 602 er feil montert, det skal stå minst 50 cm fra direkte brennbart materiale.

Avvik 5
1 etg.
Beskrivelse av avviket
Røykrøret fra ildstedet Jøtul 602 står for nær brennbart materiale. Røykrøret skal stå minst 30 cm fra brennbart materiale.

Avvik 6
1 etg.
Beskrivelse av avviket
Det er ikke tillatt å ha dampventil montert i røykløpet i skorstein, denne må fjernes og hullet tettes på godkjent måte.

Avvik 7
1 etg til loft.
Beskrivelse av avviket
Teglskorstein har for liten avstand til brennbart materiale. Teglskorstein skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant til brennbart materiale, dette er ikke ivaretatt i etasjeskille.

Avvik 8
Loft.
Beskrivelse av avviket
Teglskorstein har for liten avstand til brennbart materiale. Teglskorstein skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant til brennbart materiale, dette er ikke ivaretatt i takgjennomføring.

Avvik 9
Loft.
Beskrivelse av avviket
Feieluken er defekt (enkel).

Avvik 10
Loft.
Beskrivelse av avviket
Skorstein har dårlige fuger.

Gradering 1
Avvik 11
Loft.
Beskrivelse av avviket
Det mangler ubrennbar plate på gulv i skorsteinens bredde og minst 30 cm foran feieluken.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til **post@vibr.no**, eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

Med vennlig hilsen

Ruben Heggertveit
Feiersvenn
Sign.

Mona Larsen
Feiermester
Sign.

Fra: marianne hansen <mariannehansen86@gmail.com>
Sendt: 8. september 2016 19:53
Til: #VIB Post
Emne: Vår referanse 16/531

Plan etter rapporterte avvik ved tilsyn av fyringsanlegg.

Vi er i kontakt med bedriften Varmeøkonomi, som vi har avtalt skal rette de påpekte avvikene. De er i gang med søknad til kommune angående rehabilitering av pipen. Behandlingstiden vil ifølge Varmeøkonomi ta ca 3 uker, og de vil sette i gang med arbeidet så fort det lar seg gjøre etter denne fristen.

Mvh Marianne Hansen og Adrian Zierenberg

HORTEN KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

VARMEØKONOMI AS
Undrumsdalveien 251
3176 UNDRUMSDAL

Dato: 03.04.2017

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Grethe Kværnstuen, tlf: 330 85 108	17/16047/ 16/3544	SØK

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**179/17**

Skaaneveien 43, 104/2 - rehabilitering av skorstein - ferdigattest - underretning om vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 jfr byggesaksforskriftens § 8-1 gis ferdigattest for rehabilitering av skorstein.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om ferdigattest for rehabilitering av skorstein.

Faktiske forhold
Det foreligger søknad om ferdigattest for rehabilitering av skorstein, søknad mottatt 23.03.2017. gjennomføringsplan versjon 2, datert 23.03.2017.

Tillatelse til tiltak er gitt i sak D-425/16 av 15.09.2016.

Tiltaket gjelder i bygg med bygningsnummer: 161690562.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Ferdigattest gis.

Horten kommune
Rådhuset, Teatergata 11
Postboks 10, 3191 HORTEN

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

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

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

Med hilsen

Lasse Henriksen
Enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:
Marianne Hansen, Skaaneveien 43, 3180 Nykirke
Feiervesenet
Matrikkelansvarlig

KOPI

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Ruben Heggertveit
Direkte tlf:
Vår ref.: 16/531
Deres ref.:

Vår dato: 15.09.2016

Marianne Hansen og Adrian Zierenberg
Skaaneveien 43
3180 NYKIRKE

SKAANEVEIEN 43 - 0104/0002 - HORTEN KOMMUNE - TILFREDSSTILLENDE TILBAKEMELDING

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS har den 09.09.16 mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport av 29.06.16.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik ligger innenfor en akseptabel tidsramme.

Det forutsettes i den forbindelse at avviket lukkes i samsvar med fremdriftsplanen.
VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Ruben Heggertveit
Feiersvenn
Sign.

Mona Larsen
Feiermester
Sign.

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

Tønsberg brannstasjon Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon Nykirke

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

10.03.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/104/2/0/0
Adresse: Skaaneveien 43,
3180 NYKIRKE

	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 29.06.16 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	06.04.22	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

Horten kommune
Postadresse: Pb 10
Postnr./-sted:3191 Horten
Telefon: 33 08 50 00
Telefaks: 33 08 50 01
Email: postmottak@horten.kommune.no
Hjemmeside: http://www.horten.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	104	Bnr.:	2	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Skaaneveien 43, 3180 Nykirke						
Dato:	10.03.2025						

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	Off.nett ☐	Privat ☒	☐
Kloakk	Off.nett ☐	Privat ☒	☐
Minirenseanlegg	☒		☐
Septikktank: Varsel om kortslutning. Ingen tømminger.			
Vei	Off.vei ☐	Priv.vei ☒	☐

Kommentar:	
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?	Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken?	Pålegg gitt dato:

1810 Vannmåler

Vannleveranse etter måler. Ja: ☐ Nei: ☒
Sist avleste dato: []
Forbruk siste år: m^3

1900 Kommunale gebyrer

Kommunale gebyrer utgjør totalt kr. 461,-* 12 pr. år. I dette inngår bl.a. gebyr for vann, avløp, renovasjon og tilsynsgebyr for skorstein. Forfall 20. i mnd.

2000 Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 28.02.2025
Restanse: kr. 0 + eventuelt påløpte gebyrer.

Kommentar:

Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

Det tas forbehold om mulige feil/mangler. Det gjøres oppmerksom om at opplysninger om mulig forurenset grunn på eiendommen er å finne i Miljødirektoratets database Grunnforurensning. https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/

Horten kommune
Postadresse: Pb 10
Postnr./-sted:3191 Horten
Telefon: 33 08 50 00
Telefaks: 33 08 50 01
Email: postmottak@horten.kommune.no
Hjemmeside: http://www.horten.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	104	Bnr.:	2	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Skaaneveien 43, 3180 Nykirke						
Dato:	10.03.2025						

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	Off.nett ☐	Privat ☐	☐
Kloakk	Off.nett ☐	Privat ☐	☐
Septiktank	☐		☐
Septikktank kortsluttet:			
Vei	Off.vei ☐	Priv.vei ☐	☐
Kommentar:			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja ☐ Nei ☐
I tilfelle hvilken?			Pålegg gitt dato:

1810 Vannmåler

Vannleveranse etter måler. Ja: ☐ Nei: ☐
Sist avleste dato: [ ]
Forbruk siste år: m^3

1900 Kommunale gebyrer

Kommunale gebyrer utgjør totalt kr. * 12 pr. år. I dette inngår bl.a. gebyr for vann, avløp, renovasjon og tilsynsgebyr for skorstein. Forfall 20. i måneden.

2000 Legalpant

Kommunale avgifter er betalt frem til: 28.02.2025
Restanse: kr. 0,- + eventuelle påløpte avgifter.

Kommentar:

Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

Det tas forbehold om mulige feil/mangler. Det gjøres oppmerksom om at opplysninger om mulig forurenset grunn på eiendommen er å finne i Miljødirektoratets database Grunnforurensning.
https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/

Horten kommune
Postadresse: Pb 10
Postnr./-sted:3191 Horten
Telefon: 33 08 50 00
Telefaks: 33 08 50 01
Email: postmottak@horten.kommune.no
Hjemmeside: http://www.horten.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	104	Bnr.:	2	Fnr 0	Snr.: 0
Adresse:	Skaaneveien 43, 3180 Nykirke				
Dato:	10.03.2025				

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	Off.nett ☐	Privat ☐	☐
Kloakk	Off.nett ☐	Privat ☐	☐
Septiktank	☐		☐
Septiktank kortsluttet:			
Vei	Off.vei ☐	Priv.vei ☐	☐
Kommentar:			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja ☐ Nei ☐
I tilfelle hvilken?			Pålegg gitt dato:

1810 Vannmåler

Vannleveranse etter måler. Ja: ☐ Nei: ☐
Sist avleste dato: [ ]
Forbruk siste år: m^3

1900 Kommunale gebyrer

Kommunale gebyrer utgjør totalt kr 461,- * 12 pr. år. I dette inngår bl.a. gebyr for vann, avløp, renovasjon og tilsynsgebyr for skorstein. Forfall 20. i måneden.

2000 Legalpant

Kommunale avgifter er betalt frem til: 28.02.2025
Restanse: kr. 0,- eventuelle påløpte avgifter.

Kommentar:

Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

Det tas forbehold om mulige feil/mangler. Det gjøres oppmerksom om at opplysninger om mulig forurenset grunn på eiendommen er å finne i Miljødirektoratets database Grunnforurensning.
https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

VARMEØKONOMI AS
Undrumsdalveien 251
3176 UNDRUMSDAL

Dato: 15.09.2016

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
Grethe Kværnstuen, tlf: 330 85 108	16/42956/ 16/3544	SØK

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		425/16

Skaaneveien 43, 104/2 - Rehabilitering av skorstein - underretning om vedtak

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jf §20-1 for rehabilitering av skorstein godkjennes på følgende vilkår:

Krav i TEK 10 må ivaretas.

Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om rehabilitering av skorstein.

Faktiske forhold
Ansvarlig søker har gitt følgende redegjørelse i saken- sitat:

«Søknaden gjelder rehabiltiering av skorstein. Skorsteinen rehabiliteres med Jeremias Ø150 stive stålrør – ventilert løsning.»

Det er erklært ansvar for følgende foretak:
Varmeøkonomi AS – org.nr. 912870197
Ansvarsområder – tiltaksklasse:
SØK – tiltaksklasse 1
PRO og UTF – rehabilitering av skorstein – tiltaksklasse 1

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter
Naturmangfoldloven
Kulturminneloven

Vurderinger
Kommunen har ingen merknader til omsøkte tiltak.

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 omfattes av krav till ferdigattest, jf pbl § 21-10. Det vil være ansvarlig søkers ansvar å søke om dette når tiltaket er ferdig utført.

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

Regning på behandlingsgebyr, kr 3110 ,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Silje Vaadal
Kommunalsjef kultur og samfunn

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Godkjente dokumenter
Melding om klagerett

Kopi til:
Tiltakshaver: Marianne Hansen Skaaneveien 43 3180 Nykirke
Feiervesenet post@vibr.no
Matrikkelansvarlig

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Adrian og Marianne Zierenberg
Skaaneveien 43

3180 NYKIRKE

Dato: 09.08.2019

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
James Stevenson, tlf: 33085119	19/36536/ 19/3724	

Skaaneveien 43, 104/2 - melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt - kommunens svar

Horten kommune bekrefter mottak av melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt.
Melding mottatt 31.07.2019.

For at utført tiltak skal inntegnes korrekt i kommunens kartbase må tiltaket inntegnes målsatt og målriktig på korrekt kartunderlag.
Inntegn tiltaket på vedlagt situasjonskart og send til kommunen med ref. til saksnummer 19/3724.

Med hilsen

James Stevenson
ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

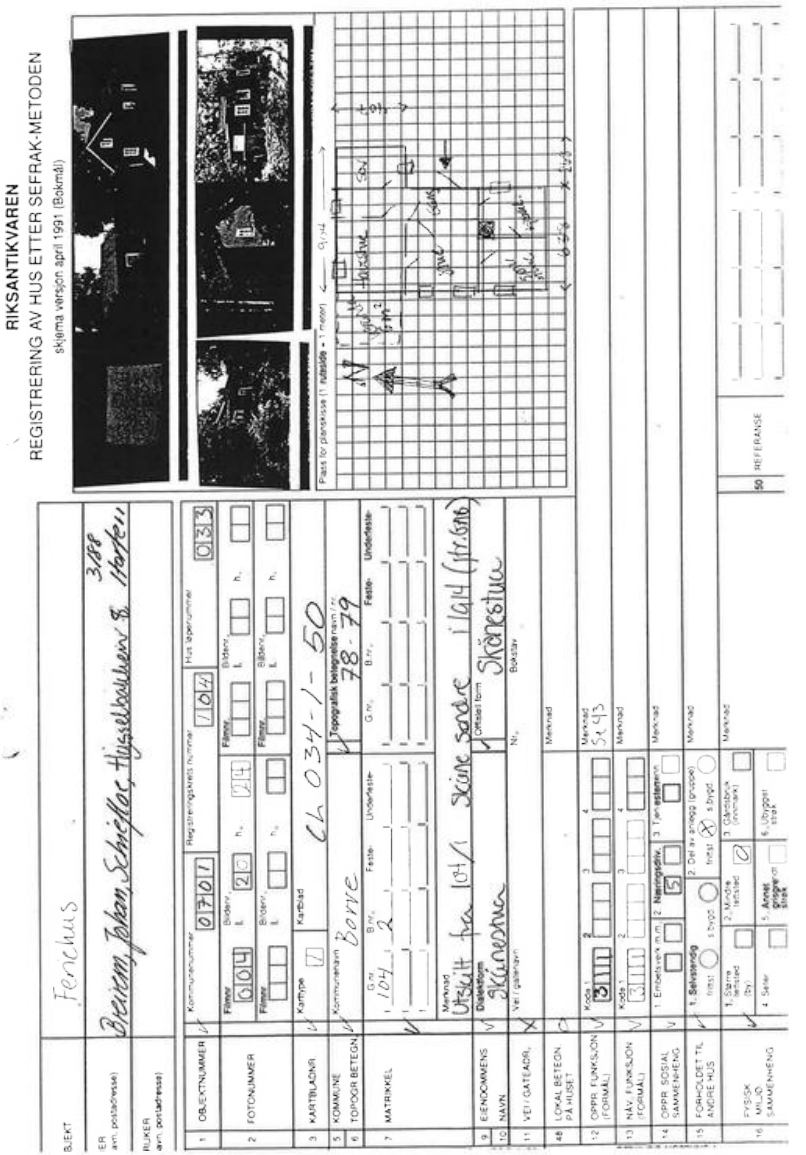
Vedlegg:

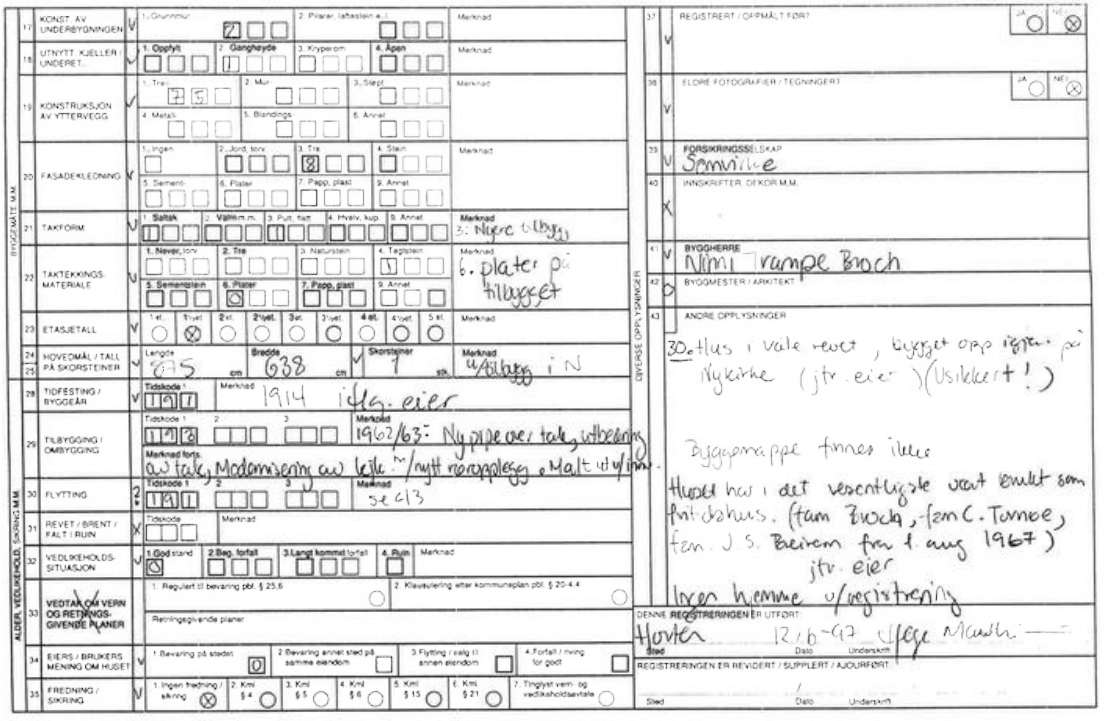
Dok.dato	Dok.ID	Tittel
09.08.2019	972477	Situasjonskart Skaaneveien 43

Horten kommune
Rådhuset, Teatergata 11
Postboks 10, 3191 HORTEN

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

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





17 KONST. AV UNDERBYGNINGEN V — 1. Grunnmur [X] — 2. Pilarer, laftestein e.l. — Merknad
18 UTNYTT. KJELLER/UNDERET. V — 1. Opptyll — 2. Ganghøyde [1] — 3. Kryperom — 4. Åpen — Merknad
19 KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG V — 1. Tre [7] [3] — 2. Mur — 3. Stein — 4. Metall — 5. Blandings — 6. Annet — Merknad
20 FASADEKLEDNING V — 1. Ingen — 2. Jord, torv — 3. Tre [X] — 4. Stein — 5. Sement- — 6. Plater — 7. Papp, plast — 9. Annet — Merknad
21 TAKFORM V — 1. Saltak [1] — 2. Valmtak m. — 3. Pult, flatt [1] — 4. Hvalv, kup. — 5. Annet — Merknad: 3. Nyere tilbygg
22 TAKTEKKINGS-MATERIALE V — 1. Never, torv — 2. Tre — 3. Naturstein — 4. Teglstein [X] — 5. Sementstein — 6. Plater [X] — 7. Papp, plast — 9. Annet — Merknad: 6. plater på tilbygget
23 ETASJETALL V — 1 et. [X] — 1½ et. — 2 et. — 2½ et. — 3 et. — 3½ et. — 4 et. — 4½ et. — 5 et. — Merknad
24/25 HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER V — Lengde 835 cm — Bredde 638 cm — V Skorsteiner 1 stk. — Merknad: u/Ildsted i N
28 TIDFESTING / BYGGEÅR V — Tidskode 1 [1][9][1] — Merknad 1914 ifg. eier
29 TILBYGGING / OMBYGGING — Tidskode 1 [1][9][6] 2 3 — Merknad 1962/63: Ny pipe over tak, utbedring av tak, Modernisering av leile m/nytt røropplegg e. Malt ut v/inn.
30 FLYTTING — Tidskode 1 [1][9][1] 2 3 — Merknad se 13
31 REVET / BRENT / FALT I RUIN X — Tidskode — Merknad
32 VEDLIKEHOLDS-SITUASJON V — 1. God stand [X] — 2. Beg. forfall — 3. Langt kommet forfall — 4. Ruin — Merknad
33 VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER — 1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6 ○ — 2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 25-4.4 ○ — Retningsgivende planer
34 EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET V — 1. Bevaring på stedet [0] — 2 Bevaring annet sted på samme eiendom □ — 3 Flytting / salg til annen eiendom □ — 4. Forfall / riving for godt □
35 FREDNING / SIKRING V — 1. Ingen fredning / sikring ⊗ — 2. Kml. §4 ○ — 3. Kml. §5 ○ — 4. Kml. §6 ○ — 5. Kml. §15 ○ — 6. Kml. §21 ○ — 7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale ○

BYGGEMÅTE M.M. — ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

37 REGISTRERT / OPPMÅLT FØR? V — JA ○ NEI ⊗
38 ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER? V — JA ○ NEI ⊗
39 FORSIKRINGSSELSKAP V — Samnive
40 INNSKRIFTER, DEKOR M.M. X
41 V BYGGHERRE — Nimi rumpe Broch
42 O BYGGMESTER / ARKITEKT
43 ANDRE OPPLYSNINGER — 30-tlus i vale revet, bygget opp igjen på Nykirke (jfr. eier) (Usikkert!)
Byggeprotokoll finnes ikke
Huset har i det vesentligste vært brukt som fritidshus. (fam Broch, fam C. Tønnes, fam. J. S. Berrum fra 1 aug 1967)
jfr. eier
Ingen hjemme v/registrering

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT: Horten 12/6-97 v/Stig Mauritz
Sted Dato Underskrift
REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT: / /
Sted Dato Underskrift

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE: V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker; ? – .. usikker/mangler; 0 – .. ikke .. mangler; X – .. rubrikken irrelevant
□ – fylles ut med kodesiffer
○ – fylles ut med kryss

SEFRAK NR. 701 10435
Her finnes ingen dokument/registrert i kommunen arkivet på denne D

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

VARMEØKONOMI AS
Undrumsdalveien 251
3176 UNDRUMSDAL

Dato: 03.04.2017

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
Grethe Kværnstuen, tlf: 330 85 108	17/16047/ 16/3544	SØK

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		179/17

Skaaneveien 43, 104/2 - rehabilitering av skorstein - ferdigattest - underretning om vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 jfr byggesaksforskriftens § 8-1 gis ferdigattest for rehabilitering av skorstein.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om ferdigattest for rehabilitering av skorstein.

Faktiske forhold
Det foreligger søknad om ferdigattest for rehabilitering av skorstein, søknad mottatt 23.03.2017, gjennomføringsplan versjon 2, datert 23.03.2017.

Tillatelse til tiltak er gitt i sak D-425/16 av 15.09.2016.

Tiltaket gjelder i bygg med bygningsnummer: 161690562.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Ferdigattest gis.

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

Med hilsen

Lasse Henriksen
Enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

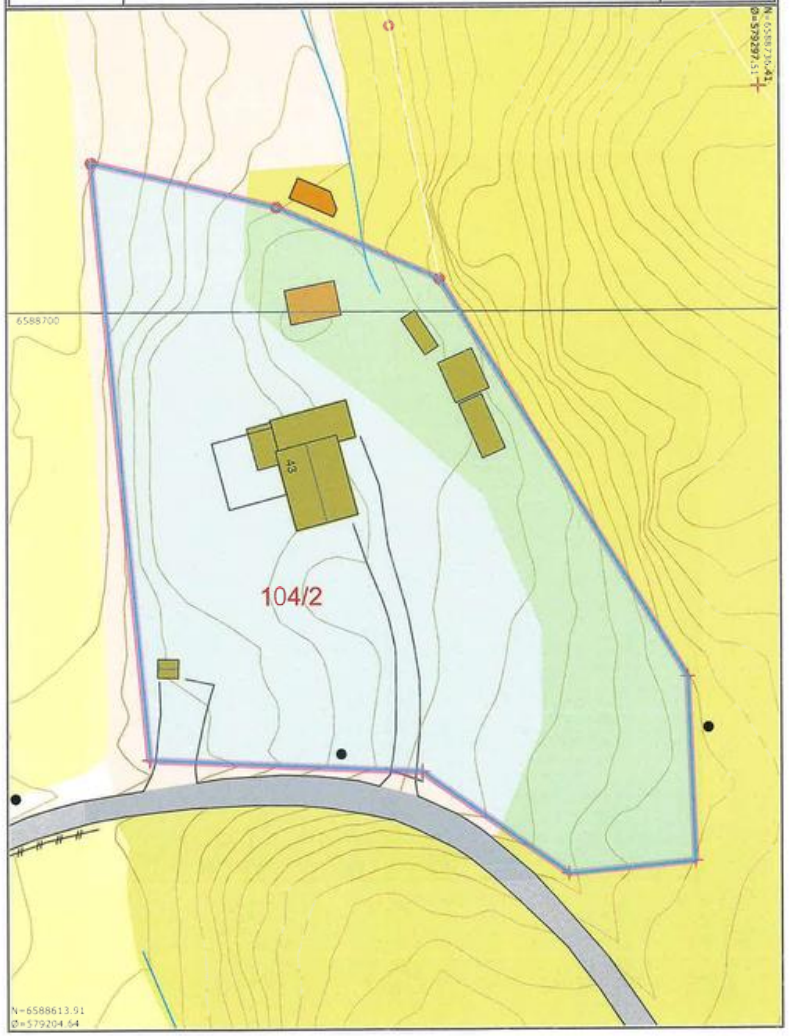
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:
Marianne Hansen, Skaaneveien 43, 3180 Nykirke
Feiervesenet
Matrikkelansvarlig

Målestokk 1:500

HORTEN KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.



Horten kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Skaaneveien 43 3180 NYKIRKE			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**104**	**2**	**0**	**0**	Skaaneveien 43, 3180 NYKIRKE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	3246.31m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	640.29m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

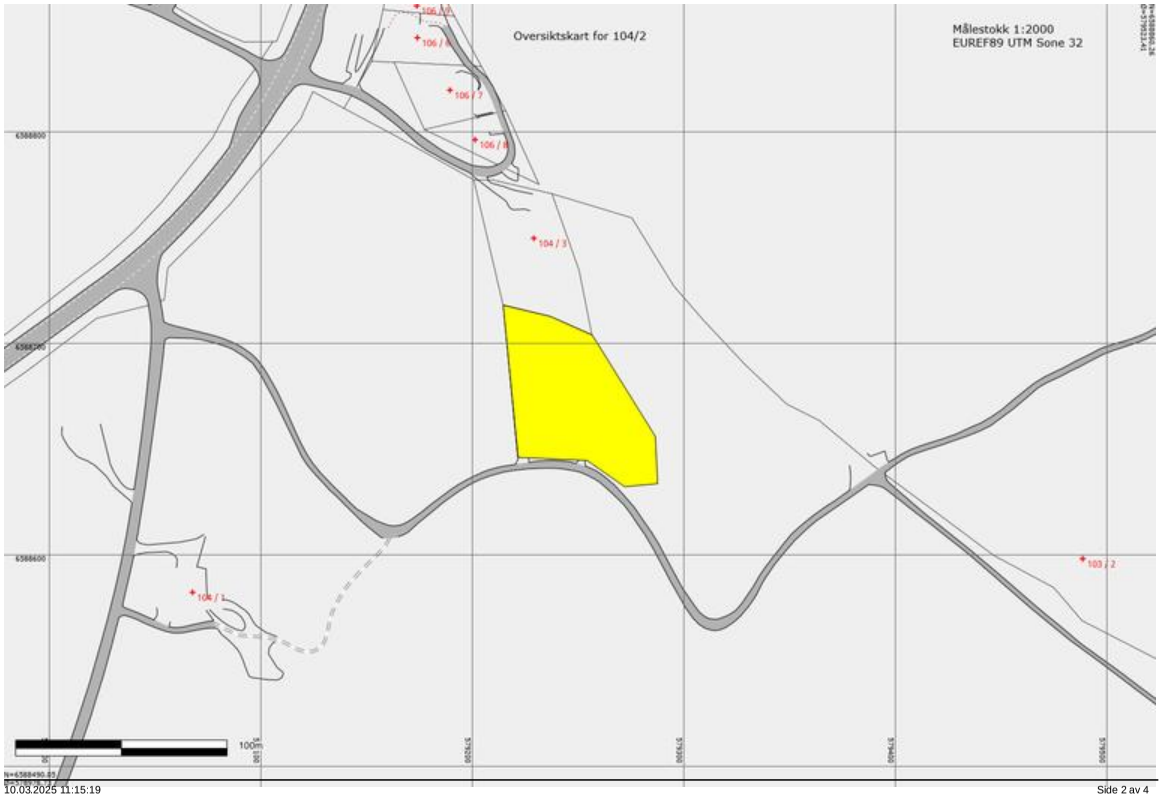
Horten kommune

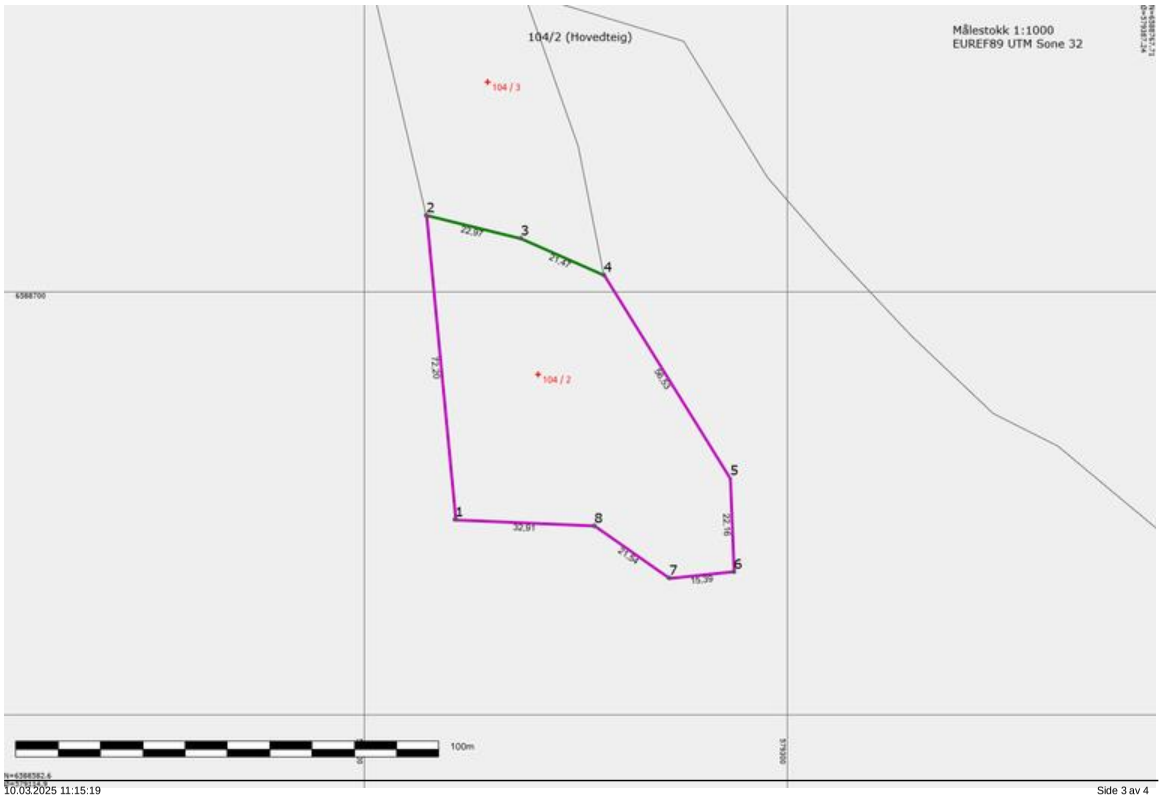
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**104**	**2**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

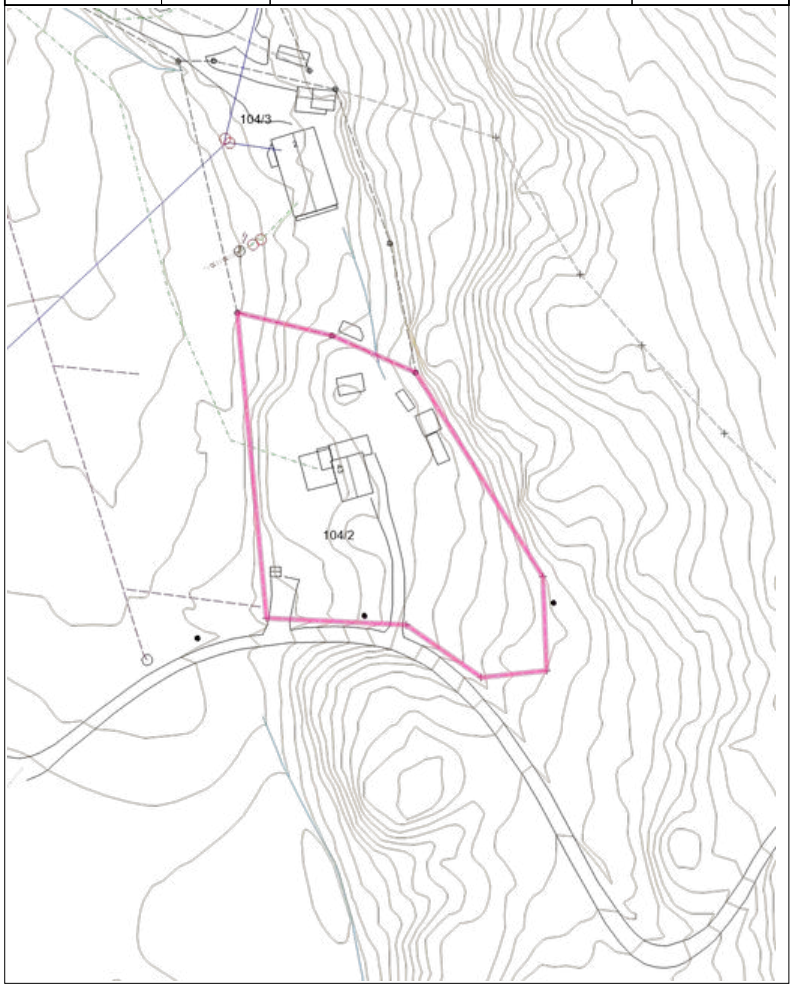
Areal: 3886,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6588680,37 Øst: 579241,18

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6588646,12	579221,55	Ikke spesifisert	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra	200	
			72,20	Ikke hjelpelinje	krokering på kart	200	
2	6588718,00	579214,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			22,97	Ikke hjelpelinje		10	
3	6588712,60	579237,04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			21,47	Ikke hjelpelinje		10	
4	6588703,92	579256,67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			56,53	Ikke hjelpelinje		200	
5	6588655,91	579286,51	Ikke spesifisert	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra	200	
			22,16	Ikke hjelpelinje	krokering på kart	200	
6	6588633,77	579287,44	Ikke spesifisert	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra	200	
			15,39	Ikke hjelpelinje	krokering på kart	200	
7	6588632,32	579272,11	Ikke spesifisert	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra	200	
			21,54	Ikke hjelpelinje	krokering på kart	200	
8	6588644,61	579254,42	Ikke spesifisert	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra	200	
			32,91	Ikke hjelpelinje	krokering på kart	200	

Horten kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Skaaneveien 43 3180 NYKIRKE			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Kran
- Drensledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Slamavskiller
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Takkant
- Veranda
- Traktorveg
- Kum - annen eier
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Mast
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Kanal og grøft

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**104**	**2**	**0**	**0**	Grunneiendom	SKÅNESTUA	Ja	3886,7	3982	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
26.09.1914	Nei	Nei	Nei			Nord: 6588680.37 Øst: 579241.18 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			104/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			104/2	0
Annen forretningstype	07.05.2019	30.07.2019	109/18		104/1	0
					104/2	0
Skylddeling	26.09.1914			Mottaker	104/2	3982
				Avgiver	104/1	-3982

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161690562	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0
161690570	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Skaaneveien	43			Nord: 6588681 Øst: 579241 System: EPSG:25832		Kirkesokn 2-Nykirke Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 5-Fagerheim Postnummerområde 3180-NYKIRKE Grunnkrets 104-Nykirke

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
A-Annet	M-Målebrevsnummer: 1554

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
3886,7	Nord: 6588680,37015382 Øst: 579241,17999502 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.

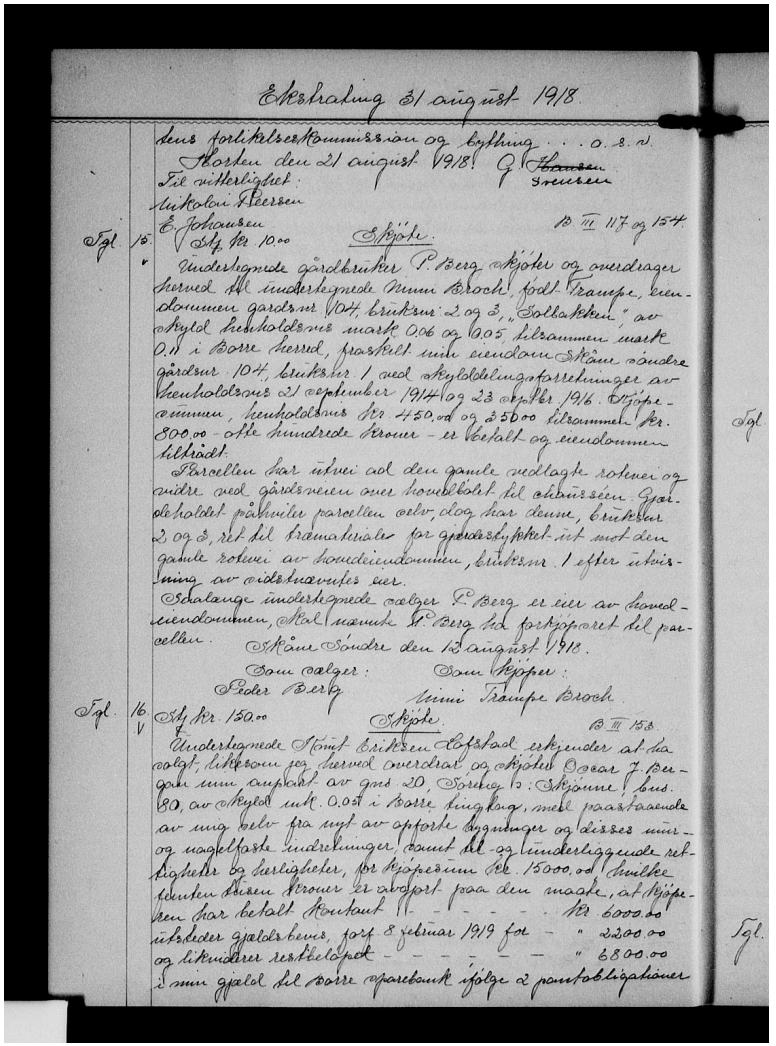
Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk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



Ekstrating 31 august 1918.

dens forlikelses-kommission og bything . . . o. s. v.
Horten den 21 august 1918. O. J. Bergan
Til vitterlighet:
Nikolai Pedersen
E. Johansen

Fgl 15 — B III 117 og 154.
Afg. kr. 10.00 — Skjøte.

Undertegnede gårdbruker P. Berg skjøter og overdrager herved till undertegnede Minni Broch, født Trampe, hendommen gards nr. 104, bruksnr. 2 og 3, „Solbakken" av skyld husholdnens mark 0.06 og 0.05 tilsammen mark 0.11 i Borre herred, praktisk min eiendom Skåm søndre gårdsnr. 104, bruksnr. 1, ved skyldsdelingsforretninger av husholdnens 21 september 1914 og 23 oktober 1916. Skjøtesummen, husholdnens kr 450.00 og 350.00 tilsammen kr. 800.00 - åtte hundrede kroner - er betalt og eiendommen tilkrådt.

Parcellen har ikkei ad den gamle vedlagte rotteier og andre ved gårdsnesen over hovedbolet til ohlmussen. Gjaldsholdet påhviler parcellen selv, dog, har denne, bruksnr. 2 og 3, ret til kramahuiales for grandskyldet ikt mot den gamle roteier av hovedeiendommen, bruksnr. 1 efter ikkeisning av oldstuamnfes eier.

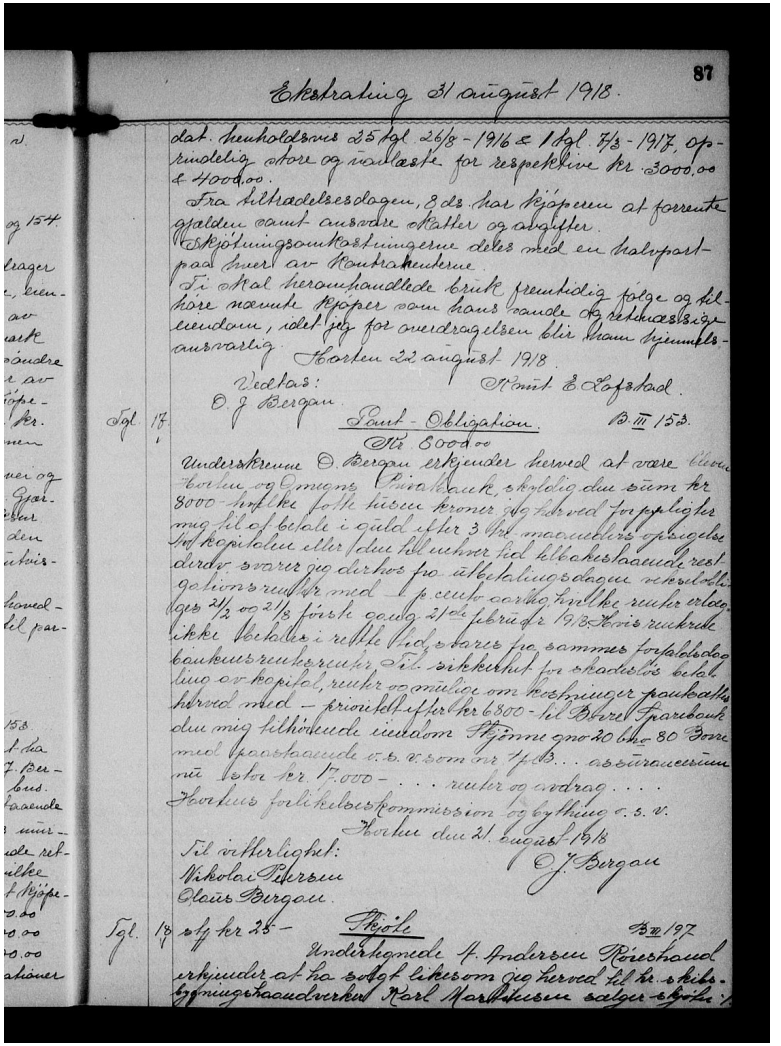
Skalaunge undertegnede selger P. Berg er eier av hovedeiendommen, skal nævnte P. Berg ha forkjøpsret til parcellen.

Skåm Søndre den 15 august 1918.

Som selger: Peder Berg
Som kjøper: Minni Trampe Broch

Fgl 16 — Afg. kr. 150.00 — Skjøte. — B III 153

Undertegnede Konst Eriksen Løfstad erkjender at ha solgt, likesom jeg herved overdrar og skjøter Oscar J. Bergan min anpart av gnr. 20, bnr. 1: Skjønne bnds. 80, av skyld mrk. 0.05 i Borre kirkeby, med paastaaende av mig selv fra mit av opførte bygninger og disses mur- og nagelfaste indretninger samt alt tilliggende rettigheter og særligheter, for kjøpesum kr. 15000.00 femten tusen kroner er avkortet paa den maate, at kjøperen har betalt kontant . . . . . kr 6000.00
inkasserer gaardsbrevs, fort 8 februar 1919 fra " 2200.00
og likvidarer restbeløbet . . . . . " 6800.00
i min gjæld til Borre sparebank ifølge 2 pantobligationer



Ekstrating 31 august 1918.

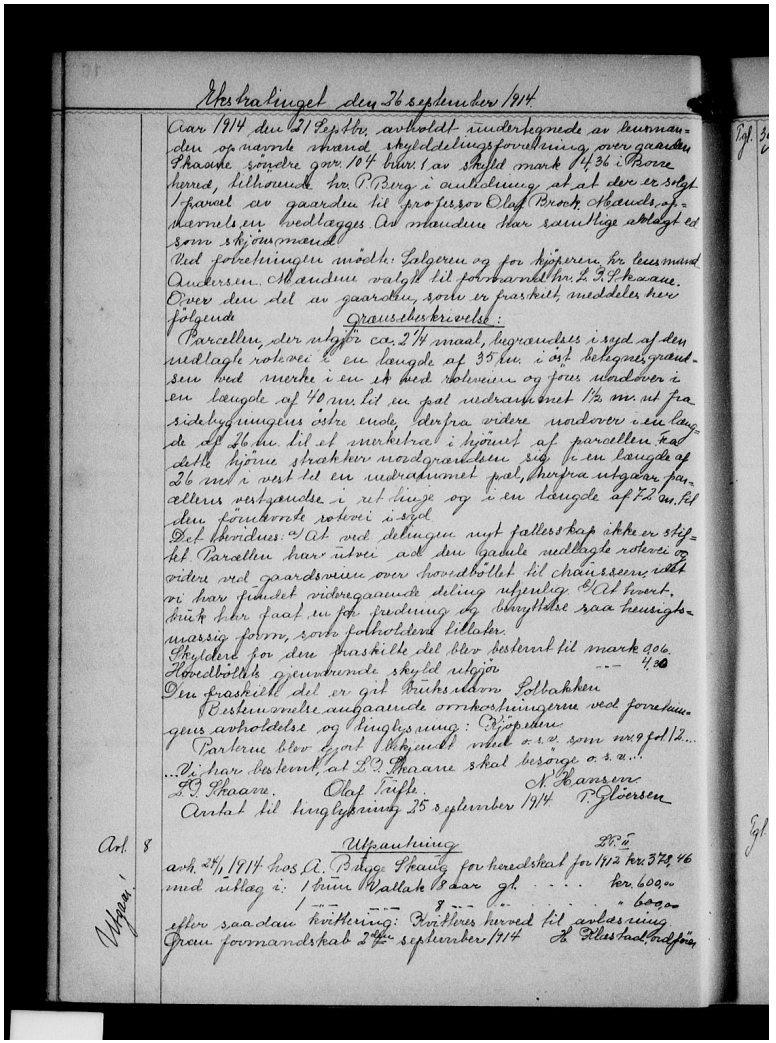
dat. husholdnens 25 fgl 26/8 - 1916 & 1 fgl 7/3 - 1917, opprindelig store og nævnte for respektive kr 3000.00 & 4000.00.
Fra tilhadelsesdagen, 2 ds. har kjøperen at forrente gjælden samt ansvare skatter og afgifter.
Skjøtningsomkostningerne deles med en halvpart paa hver av kontrahenterne.
Ti skal heromhandlede bruk fremtidig følge og tilhøre nævnte kjøper som hans rette og retskravsberettigede eiendom, idet jeg for overdragelsen blir saan hjemmelsansvarlig.
Horten 22 august 1918.
Vedtas: Konst Løfstad.
O. J. Bergan.

Fgl 17 — Gjæld - Obligation. — B III 153.
Kr. 8000.00

Undertegnede O. Bergan erkjender herved at være blevne debitor og Ingens Privatbank skyldig den sum kr 8000 - kroner otte tusen kroner - jeg herved forpliger mig til at betale i gjæld efter 3 (tre) maaneders opsigelse fra kapitalen eller den til enhver tid tilbakestaaende restgjæld, svarer jeg derhos fra afbetalingsdagen rentetillegs 5 pr. cento aarlig, hvilke renter erlægges 21/2 og 21/8 første gang 21de februar 1919. Skulde renterne ikke betales i rette tid, staar jeg for samme forfaldsdag bankens renteberegninger. Til sikkerhet for skadesløs betaling av kapital, renter og omkostninger pantsætter herved med - prioritetsrett efter kr 6800 - til Borre Sparebank den mig tilhørende eiendom Skjønne gnr. 20 bnr. 80 Borre med paastaaende o. s. v. som nr. 1/3 . . . assurancesummen nu satt kr 17.000 - . . . renter og avdrag . . . .
Hortens forlikelseskommission og bything o. s. v.
Horten den 21. august 1918.
Til vitterlighet:
Nikolai Pedersen
Olaus Bergan
O. J. Bergan

Fgl 18 — afg kr 25 — Skjøte. — B III 197

Undertegnede H. Andersen Pirsthaud erkjender at ha solgt likesom jeg herved til he. skibsbygningsarbeider Karl Martinussen solgt skjøte i



Horstadlunget den 26 september 1914.

Aar 1914 den 21 Septbr. avholdt undertegnede av lensmanden opnævnte stævne skyldedelingsforretning over gaarden Thaane søndre gnr. 104 bnr. 1 av skyld mark 4,36 i Borre herred, tilhørende hr. P. Berg i anledning at at denne er solgt i parcel av gaarden til professor Olaf Broch Thaanels afdøde, som skjønsmænd bedtagges Ad mandum blev samtlige advarsler efter som skjønsmænd.

Ved forretningen mødte: Selgeren og for kjøperen hr. lensmand Andersen. Thaanum valgtes til formand hr. L. J. Thaane. Over den del av gaarden, som er praktisk, meddeles herved følgende

Grandeberetning:

Parcellen, der utgjør ca. 2¼ maal, begrandses i syd af den midtlagte roteveis 2 en længde af 35 hm. i øst betegnes grandsen ved mærke i en st hvid rotteveien og fører nordover i en længde af 40 m. til en pæl nedrammet 1½ m. ut fra sidebygningens østre ende. Herfra videre nordover i en længde af 26 hm. til et mærketræ i hjørnet af parcellen Fra dette hjørne strækker nordgrandsen sig fr en længde af 26 m. i vest til en nedrammet pæl, hvorfra utgaar parcellens vestgrandse i ret linje og i en længde af 7,2 hm. til den fornævnte roteveis i syd.

Det bemerkes: 1/ At ved delingen nyt fellesskap ikke er stiftet. Parcellen har utveis ad den gamle midtlagte roteveis og videre ved gaardsveien over havnebollet til chausseen ligesom vi har fundet videregaaende deling upraktisk. 2/ At hvert bruk har faat sin forholdsvise andel av den praktiske del av gaarden.

Skyldsætningen for den praktiske del blev bestemt til mark 0,06.
Hovedbolets gjenværende skyld utgjør --- 4,30
Den praktiske del er gat Brukseiendom Solbakken

Ved bestemmelse angaaende omkostningerne ved forretningens avholdelse og tinglysning: Kjøperen

Parterne blev bekjendt med o.s.v. som nr. 9 fol. 12...

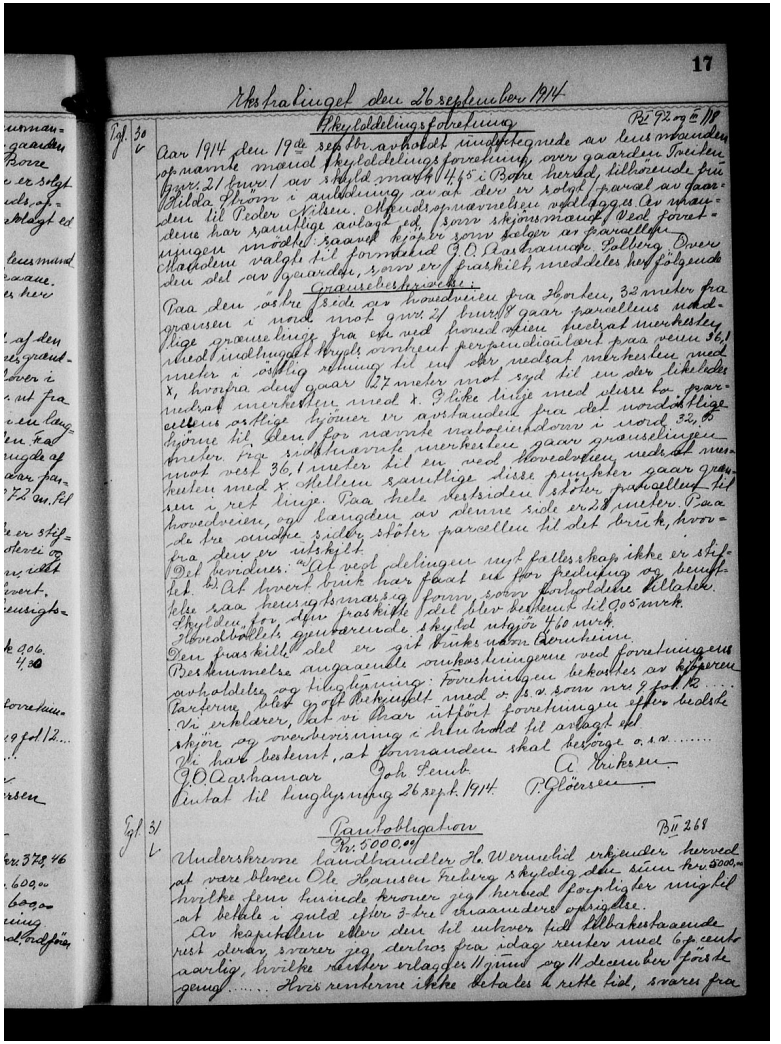
...de har bestemt, at P. Thaane skal besørge o.s.v...

P. Thaane. Olaf Trefle. N. Hansen
Antat til tinglysning 25 september 1914 P. Gløersen

Art. 8

Utpantning

avsk. 24/11 1914 hos A. Bakke Thaane for hovedskat for 1912 kr. 378,46
med tillag i: 1 bnr. Wallake 8 aar gl. ... kr. 60,00
--- --- 9 --- --- ... " 60,00
efter saadan kvittering: Forkastes herved til anbefalning
Gran formandskab 24de september 1914 H. Thaane Landfoged



17

Horstadlunget den 26 september 1914.

Fgl. 30 V.

Skyldedelingsforretning

Pt. 92 og 118

Aar 1914 den 19de september avholdt undertegnede av lensmanden opnævnte mandt skyldedelingsforretning over gaarden Thaanen Gnr. 21 Bnr. 1 av skyld mark 4,36 i Borre herred, tilhørende frk. Hilda Thaane i anledning av at den er solgt i parcel av gaarden til Peder Nilsen. Mandtsopnævnelsen vedlægges. Av opnævnelsene har samtlige avlagt ed, som skjønsmænd. Ved forretningen mødte saavel kjøper som selger av parcellen. Lensmanden valgte til formand J. O. Aarhaug. Tolleng. Over gaardens del av gaarden, som er praktisk, meddeles herved følgende

Grandeberetning:

Paa den østre side av husmandsbruk fra Thanen, 32 meter fra gaardsveien i nord mot gnr. 21 bnr. 1 gaar parcellens midtlagte grænselinje fra en ved hovedveien beliggende rund midtlagt skyld ombord perpendikulært paa veien 36,1 meter i østlig retning til en stor mærket mærkestein med x, hvorfra den gaar 127 meter mot syd til en stor likeledes mærket mærkesten med x. Ikke langt med større ca. paa midtad mærkestenen med x. Ikke langt med større ca. paa midtad mærkestenen med x. Ikke langt med større ca. paa midtad mærkestenen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

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

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0036/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skaaneveien 43 3180 NYKIRKE

Betegnelse: Gnr 104, bnr 2 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no