PRIVATMEGLEREN
HORTEN

HIORTHS GATE 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Hiorths gate 14, 3186 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 126, bnr. 218

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22627-1043 **Eiendomsverdi ref nr:** GN6862

Foretak: OLSEN TAKST OG BYGG **Takstingeniør:** Odd Harald Olsen

OLSEN
TAKST OG BYGG
Trygg og god tilstandsvurdering, prosjektledelse og byggeiansoppfølger

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Olsen Takst og Bygg

Byggmester og takstmann med bred erfaring i byggebransjen



Rapportansvarlig

Odd Harald Olsen

oho@olsentakstbygg.no
954 60 990

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder normal standard med bl.a. Laminat, parkett på gulv i alle oppholdsrom, samt microsement på gulv på kjøkken. Lys stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra Kjøkken til sydvendt veranda og utgang fra stue til nord/øst vendt steinlagt veranda og utgang fra soverom i 2. etasje til sydvent terrasse over kjøkken.. Kjøkkenløsning med glatte fronter og panelte fronter fra KVIK. Stein benkeplate, godt med skap/benkeplass integrerte hvitevarer. Boligen har mindre og større avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Enebolig - Byggeår: 1931

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av enkeltkrum glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige på nedre del av taket over deler av stue
.
Etter tidligere salgsrapport ble det lagt ny papp med sløyfer og lekter i 1975.

Utvendig bod som har tilgang fra kjellerutgang og deler av veranda mot nord/øst, har taktekking med stålplater som er formet som takstein som er skrudd fast i lekter fra ukjent årstall.

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.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål og plastnedløp og takrenner på deler av bygget, i sort farge.
Pipehatt er av sort utførelse.
Bortledning fra grunnmur kan ikke konstateres da taknedløp går ned i bakken.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Ifølge tidligere salgsrapport er boligen tilleggs isolert i 1975 på utvendig side med ny kledning.
Tilbygg er ifølge tidligere salgsoppgave av isolert bindingsverk fra 1975.
Inngangsparti i synlig teglstein utførelse.
Eier opplyser om at yttervegger ved kjøkken er etterisolert i 2022 av Byggmester Svein W. Jakobsen.
Takkonstruksjonen har valmtak i sperrekonstruksjon.
Sperretak konstruksjon i utvendig bod med tilkomst fra kjeller.
Skrått tak over deler av veranda med belegningsstein..
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kjellervinduer fra byggeår med enkelt glass og koblet glass.
Stort vindu mot øst i stue og kjøkken med 3 lags glass er fra 2022 ifølge produksjonsår på produkt.
Bygningen har Lakkert inngansdør med 4 glasspartier fra 2022 ifølge årstall på produkt.
Malt balkongdør fra stue i 1. etasje fra 2021 ifølge årstall på produkt.
Malt Skyvedør i tre fra kjøkken i 1. etasje fra 2022 ifølge årstall på produkt.
Dobbelføyet balkongdør i malt tre med utgang fra soverom i 2. etasje fra 2022 ifølge skriv fra eier.
Enkel balkongdør fra utvendig bod fra ukjent årstall.
Boligen har 1 stk veranda som er belagt med stein og betong/ murkonstrusjon mot nord/øst fra ukjent årstall, med utgang fra stue på ca 33 m2 med delvis overbygg hvor det er murte vegger hvor det er overbygg. Rekkverk av malt mur.

1 stk veranda i impregnert utførelse med utgang fra kjøkken på ca 18 m2 fra 2025 ifølge eier.

1 stk Takterrasse over kjøkkendel. Eier opplyser om at det er lagt ny membran på takterrasse i 2022, samt nytt glass rekkverk mot øst.
Takterrasse har rekkverk av trekonstruksjon med kebony overflate og glass rekkverk. Eier opplyser om at takterrasse er fra 2022 utført av Svein W. Jakobsen

Eiendommen har flere små trapper fra og til verandaer i impregnert utførelse.
Eiendommen har en betong/ mur trapp ned til nedre del av hage og
Boligen har betong/ mur trapp som er skifer belagt ved inngang.
Trapp fra kjøkken ned til veranda utenfor kjøkken er fra 2025 ifølge eier.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser, terrasso flis.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det ble utført mye innvendig renovering i 2022 ifølge skriv fra eier.
Utvendig bod med tilkomst fra kjeller har synlig reisverk både i tak og vegg.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille/ gulv på grunn er ikke kontrollert foruten høydeforskjell da det er en lukket konstruksjon.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Eier opplyser om at område rundt panel i stue er pusset i 2022.
Gulvet er av synlig betong, belegg og noe påforet gulv med belegg.
Veggene har betong/mur og enkelte innvendig vegger i enkelt reiskverk og plater.
Himling av synlig rupanel.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er et hull i gulvet ved trimrom/ rom mo syd/øst hvor det ligger en del vann. Eier er usikker på hva dette er, men det kan være et hull for kontroll av evt grunnvann.

Boligen har malt tretrapp.
Trapp er pusset og malt i 2022 ifølge eier.

malt smal og bratt kjellertrapp.
Og malt betongtrapp fra kjeller til utvendig bod.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Glassdør med sidefelt mellom stue og kjøkken fra 2022 ifølge eier.
Glassdør mellom gang og stue fra 2022 ifølge eier.
Glatt skyvedør mellom stue og soverom av eldre modell.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura fra Murmester Ivar Johansen som er ettersendt av eier.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett og dusj med forheng.
Det er mekanisk avtrekk med avtrekks system på loft.
Ventilasjonskanaler er synlig i skap på soverom i 2. etasje.
Hulltaking er ikke utført, da fuktmåling er utført i rupanel himling under baderom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Fuktnivået bør være under 15%

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura fra Murmester Ivar Johansen som er ettersendt av eier.
Veggene har fliser. Taket har malte himlings plater i panel mønster.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm til sluk ved badekar og 21 mm til sluk i dusj.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mm ved sluk ved badekar og 21 mm til sluk i dusj.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk med avtrekks løsning på loft.
Ventilasjonskanaler er synlig i skap på soverom i 2. etasje.
Hulltaking er ikke foretatt da fuktmåling er foretatt på åpen vegg i skap på soverom bak dusj uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Fuktnivået bør være under 15%

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyser om at det er lagt varmekabler i gulv.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er foretatt fuktindikasjon på gulv og vegg hvor det e indikasjon på fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fra KVIK fra 2022 har innredning med glatte fronter og panelfronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkengulv er av microsement fra 2022.
Det er varmekabler i gulv.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i grov kjeller, med flis på gulv, malte grove betong/mur vegger og malt panel i tak. Ingen oppvarming og naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på deler av boligen fra 2022 og synlig kobber på deler av boligen fra ukjent årstall.
Det er mye åpent rør i rør system inne i skap i 2. etasje
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-Luft varmepumpe fra . Tilstand er ikke vurdert da det er utenfor takstmannen sitt fagområde.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Eier opplyser om at det er en oljefyr som står i kjeller. Denne er koblet fra da Oljetank er fjernet fra tomten ifølge eier.
Anlegget er ikke inspisert, kun beskrevet.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra ukjent årstall. Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert.
Bygningen har grunnmur i bettong/ mur/ lettklinkerblokker.
Fundamentering er ukjent da denne ikke er synlig.
Det er belegningsstein rundt store deler av boligen.
Terreng er forholdvis flat på øvre del av tomten, med litt motfall inn mot bygget enkelte steder. Det er trapp ned til nedre del av tomt.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsrør ligger under bakken og kan ikke inspiseres.

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

Det foreligger ingen FDV mappe (Forvaltning Drift og Vedlikehold).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

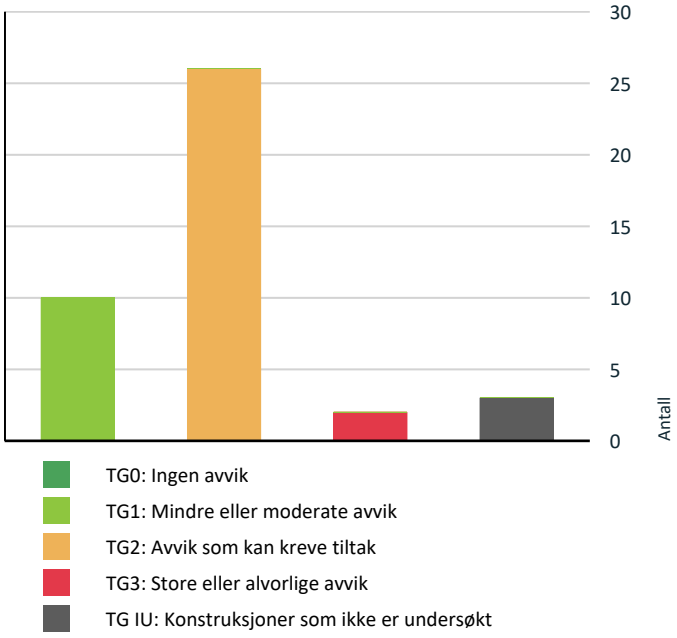
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Da det ikke foreligger tegninger vil det ikke være mulig å vite om endringer etc vil være godkjent av kommunen.

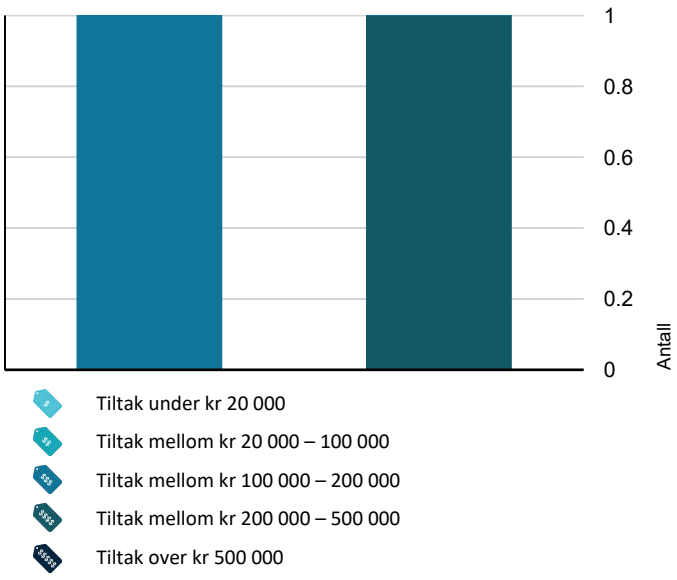
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.
Pipa har rennemerker etter sotvann.

Pipeløp er kledd igjen med gipsplater på 2 sider, samt det er trevegg inntil veggløpet flere steder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Det er noe avflassing på takrenner etc enkelte steder, samt mye avflassing av takfot beslag ved takterrasse.
Takrenner har punkter i takrenne som er fuget, noe som tyder på at det har vært lekkasje som er blitt forsøt tettet igjen.
Takhatt er malt med sort maling.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Det er registrert liten sprekk i teglsteins mur ved inngang.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:

Deler av takkonstruksjonen som tilbygg fra hovedhuset har skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres.
Det er registrert noe fuktskjolder enkelte steder på takkonstruksjonen.
Det ble registrert noe over 15 % fukt på taksperre ved takfot enkelte steder.
Fuktmåling bør være under 15%.
Det er registrert mørke bord i toppen av sperrekonstruksjon på utvendig bod, noe som tilsier fukt belastning.
Det er registrert løse bord oppunder tak på veranda.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe råteskade enkelte steder på utvendig listverk og vindusramme.

På grunn av alder settes TG2 på enkelte vinduer da levetiden er mer enn halvert eller brukt opp og pakninger blir da svekket og isolasjonsevne svekkes.

Kjellervinduer har noe slittasje og fuktskjolder. Enkelte kjellervinduer ligger helt ned til bakken.

Det er registrert svelling/ avflassing av maling på foringer på baderom i 2. etasje.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Dør i kjeller har katteluke og går noe tregt.
Det er registrert noe fuktskjolder på listverk enkelte steder.
Vrider på verandadør er montert feil vei.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er en del skjevheter og skavanker på steinlagt veranda i 1. etasje og vannsamlinger kan oppstå..
Det er registrert noe sprekker og skjevheter i rekkverk på steinlagt veranda.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er mangler/ er sprekker på fuger flere steder på skifer på trapp ved inngangsparti.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert knirk i gulv enkelte steder.
Det mangler listverk enkelte steder.
Det er registrert hakk i laminat enkelte steder.
Det er glipe mellom laminat og listverk.
Det er registrert riper i parkett noen steder som beregnes utover normal.
Det er registrert noe svelling i parkett i stue
Det er registrert trapping i flis i gang enkelte steder.
Det er registrert ca 20-25 mm skjevheter på gulv i stue i 1. etasje.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er foretatt fuktindikasjon hvor det er indikert fukt flere steder.

Innvendig > Kjellertrapp Gå til side

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Skyvedør til soverom i 1. etasje er ikke innebygd i vegg og er synlig fra en side når den er åpen.
De fleste dørene er fra byggeår, men fungerer som de skal.
Utfra alder på de fleste dører er det satt TG2.
Det er observert en del svelling i bunn på baderoms dør i 1. etasje.
Det mangler noe listverk på enkelte dører.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør i rør system er montert på vegg på vaskerom i kjeller. Dette er monter sammen med noe skjult/ åpent elektrisk anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe sprekkdannelser i grunnmur/ puss.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling i dør på innredning.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert noe sprekker i microsement ved verandadør.
Kjøkkengulv har en litt ru overflate, noe som kan gjøre det mer utfordrende å rengjøre.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Panelplater i tak har en del avflassing.
Panelplater i tak over dusj har område med stor avflassing/ svelling.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Dør til baderom er i våtsonen og kan være utsatt for fukt ved dusjing.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert stor trapping i gulvflis.
Det er foretatt fuktindikasjon med MMS3 og fått indikasjon på fukt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

  Mur rekkverk på terrasse i belegningsstein er veldig lav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1931

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av enkeltkrum glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige på nedre del av taket over deler av stue
.
Etter tidligere salgsrapport ble det lagt ny papp med sløyfer og lekter i 1975.

Utvendig bod som har tilgang fra kjellerutgang og deler av veranda mot nord/øst, har taktekking med stålplater som er formet som takstein som er skrudd fast i lekter fra ukjent årstall.

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: 1975 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Knekt stein bør skiftes byttes.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål og plastnedløp og takrenner på deler av bygget, i sort farge.
Pipehatt er av sort utførelse.
Bortledning fra grunnmur kan ikke konstateres da taknedløp går ned i bakken.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe avflassing på takrenner etc enkelte steder, samt mye avflassing av takfot beslag ved takterrasse.
Takrenner har punkter i takrenne som er fuget, noe som tyder på at det har vært lekkasje som er blitt forsøt tettet igjen.
Takhatt er malt med sort maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Beslag bør kontrolleres av fagkyndig. Evt utskifting/ vedlikehold av enkelte beslag kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport






TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Ifølge tidligere salgsrapport er boligen tilleggs isolert i 1975 på utvendig side med ny kledning.
Tilbygg er ifølge tidligere salgsoppgave av isolert bindingsverk fra 1975.
Inngangsparti i synlig teglstein utførelse.
Eier opplyser om at yttervegger ved kjøkken er etterisolert i 2022 av Byggmester Svein W. Jakobsen.

Vurdering av avvik:

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

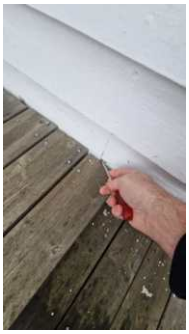
Det er registrert liten sprekk i teglsteins mur ved inngang.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har valmtak i sperrekonstruksjon.
Sperretak konstruksjon i utvendig bod med tilkomst fra kjeller.
Skrått tak over deler av veranda med belegningsstein..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

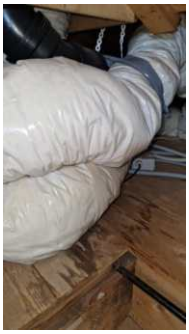
Deler av takkonstruksjonen som tilbygg fra hovedhuset har skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres.
Det er registrert noe fuktskjolder enkelte steder på takkonstruksjonen.
Det ble registrert noe over 15 % fukt på taksperre ved takfot enkelte steder.
Fuktmåling bør være under 15%.
Det er registrert mørke bord i toppen av sperrekonstruksjon på utvendig bod, noe som tilsier fukt belastning.
Det er registrert løse bord oppunder tak på veranda.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overgang mellom sperrekonstruksjon på bod og vegg bør kontrolleres nærmere for evt lekkasjer.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kjellervinduer fra byggeår med enkelt glass og koblet glass.
Stort vindu mot øst i stue og kjøkken med 3 lags glass er fra 2022 ifølge produksjonsår på produkt.

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe råteskade enkelte steder på utvendig listverk og vindusramme.

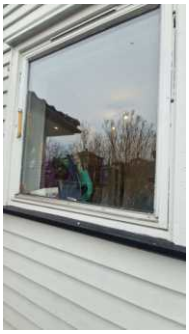
På grunn av alder settes TG2 på enkelte vinduer da levetiden er mer enn halvert eller brukt opp og pakninger blir da svekket og isolasjonsevne svekkes.

Kjellervinduer har noe slittasje og fuktskjolder. Enkelte kjellervinduer ligger helt ned til bakken.

Det er registrert svelling/ avflassing av maling på foringer på baderom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har Lakkert inngansdør med 4 glasspartier fra 2022 ifølge årstall på produkt.
Malt balkongdør fra stue i 1. etasje fra 2021 ifølge årstall på produkt.
Malt Skyvedør i tre fra kjøkken i 1. etasje fra 2022 ifølge årstall på produkt.
Dobbelføyet balkongdør i malt tre med utgang fra soverom i 2. etasje fra 2022 ifølge skriv fra eier.
Enkel balkongdør fra utvendig bod fra ukjent årstall.

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

Vurdering av avvik:

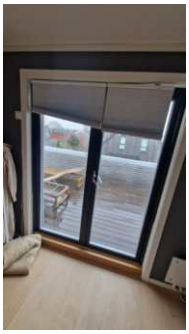
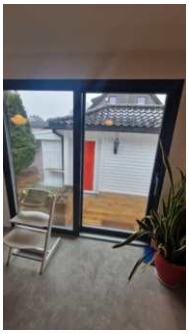
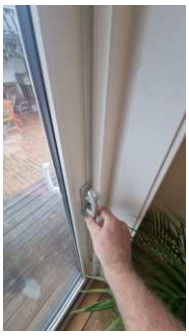
• Det er påvist andre avvik:

Dør i kjeller har katteluke og går noe tregt.
Det er registrert noe fuktskjolder på listverk enkelte steder.
Vrider på verandadør er montert feil vei.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport


TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har 1 stk veranda som er belagt med stein og betong/ murkonstrusjon mot nord/øst fra ukjent årstall, med utgang fra stue på ca 33 m2 med delvis overbygg hvor det er murte vegger hvor det er overbygg. Rekkverk av malt mur.

1 stk veranda i impregnert utførelse med utgang fra kjøkken på ca 18 m2 fra 2025 ifølge eier.

1 stk Takterrasse over kjøkkendel. Eier opplyser om at det er lagt ny membran på takterrasse i 2022, samt nytt glass rekkverk mot øst. Takterrasse har rekkverk av trekonstruksjon med kebony overflate og glass rekkverk. Eier opplyser om at takterrasse er fra 2022 utført av Svein W. Jakobsen

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er en del skjevheter og skavanker på steinlagt veranda i 1. etasje og vannsamlinger kan oppstå..
Det er registrert noe sprekker og skjevheter i rekkverk på steinlagt veranda.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eier opplyser om at tekking av takterrasse er utført i 2023, det er ingen dokumentasjon på dette. Det bør innhentes dokumentasjon da takterrasse over boligrom.
Steinlagt veranda bør vurderes rettes opp, samt reparere småskader på mur rekkverk og mur vegger

Tilstandsrapport









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Eiendommen har flere små trapper fra og til verandaer i impregnert utførelse.
Eiendommen har en betong/ mur trapp ned til nedre del av hage og
Boligen har betong/ mur trapp som er skifer belagt ved inngang.
Trapp fra kjøkken ned til veranda utenfor kjøkken er fra 2025 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er mangler/ er sprekker på fuger flere steder på skifer på trapp ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser, terrasso flis. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det ble utført mye innvendig renovering i 2022 ifølge skriv fra eier.
Utvendig bod med tilkomst fra kjeller har synlig reisverk både i tak og vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert knirk i gulv enkelte steder.
Det mangler listverk enkelte steder.
Det er registrert hakk i laminat enkelte steder.
Det er glipe mellom laminat og listverk.
Det er registrert riper i parkett noen steder som beregnes utover normal.
Det er registrert noe svelling i parkett i stue
Det er registrert trapping i flis i gang enkelte steder.
Det er registrert ca 20-25 mm skjevheter på gulv i stue i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport







TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille/ gulv på grunn er ikke kontrollert foruten høydeforskjell da det er en lukket konstruksjon.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Eier opplyser om at område rundt panel i stue er pusset i 2022.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Pipeløp er kledd igjen med gipsplater på 2 sider, samt det er trevegg inntil veggløpet flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør tas en kontroll av feievesenet og utføre evt pålegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av synlig betong, belegg og noe påforet gulv med belegg.
Veggene har betong/mur og enkelte innvendig vegger i enkelt reiskverk og plater.
Himling av synlig rupanel.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er et hull i gulvet ved trimrom/ rom mo syd/øst hvor det ligger en del vann. Eier er usikker på hva dette er, men det kan være et hull for kontroll av evt grunnvann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er foretatt fuktindikasjon hvor det er indikert fukt flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.









TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Trapp er pusset og malt i 2022 ifølge eier.

Tilstandsrapport



TG 2 Kjellertrapp

Beskrivelse

malt smal og bratt kjellertrapp.
Og malt betongtrapp fra kjeller til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

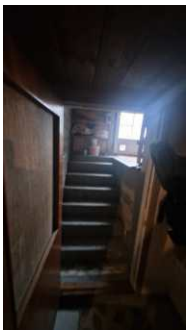
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Trapp er begrenset i forhold til plass.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Glassdør med sidefelt mellom stue og kjøkken fra 2022 ifølge eier.
Glassdør mellom gang og stue fra 2022 ifølge eier.
Glatt skyvedør mellom stue og soverom av eldre modell.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Skyvedør til soverom i 1. etasje er ikke innebygd i vegg og er synlig fra en side når den er åpen.
De fleste dørene er fra byggeår, men fungerer som de skal.
Utfra alder på de fleste dører er det satt TG2.
Det er observert en del svelling i bunn på baderoms dør i 1. etasje.
Det mangler noe listverk på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.









VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura fra Murmester Ivar Johansen som er ettersendt av eier.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett og dusj med forheng.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling i dør på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med avtrekks system på loft.
Ventilasjonskanaler er synlig i skap på soverom i 2. etasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da fuktmåling er utført i rupanel himling under baderom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Fuktnivået bør være under 15%

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura fra Murmester Ivar Johansen som er ettersendt av eier.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malte himlings plater i panel mønster.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Panelplater i tak har en del avflassing.
Panelplater i tak over dusj har område med stor avflassing/ svelling.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm til sluk ved badekar og 21 mm til sluk i dusj. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mm ved sluk ved badekar og 21 mm til sluk i dusj.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Dør til baderom er i våtsonen og kan være utsatt for fukt ved dusjing.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dusjdøren er trukket såpass langt mot dusjhode og fungerer derfor slik det er i dag. Ved endringer av dusj løsning bør det vurderes tiltak.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med avtrekks løsning på loft.
Ventilasjonskanaler er synlig i skap på soverom i 2. etasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da fuktmåling er foretatt på åpen vegg i skap på soverom bak dusj uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Fuktnivået bør være under 15%

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyser om at det er lagt varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er foretatt fuktindikasjon på gulv og vegg hvor det e indikasjon på fukt.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fra KVIK fra 2022 har innredning med glatte fronter og panelfronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkengulv er av microsement fra 2022.
Det er varmekabler i gulv.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert noe sprekker i microsement ved verandadør.
Kjøkkengulv har en litt ru overflate, noe som kan gjøre det mer utfordrende å rengjøre.

Konsekvens/tiltak

• De påviste skader må utbedres.

Det anbefales at gulv på kjøkken lakkes/ epoxy.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i grov kjeller, med flis på gulv, malte grove betong/mur vegger og malt panel i tak. Ingen oppvarming og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert stor trapping i gulvflis.
Det er foretatt fuktindikasjon med MMS3 og fått indikasjon på fukt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på deler av boligen fra 2022 og synlig kobber på deler av boligen fra ukjent årstall.
Det er mye åpent rør i rør system inne i skap i 2. etasje

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør i rør system er montert på vegg på vaskerom i kjeller. Dette er monter sammen med noe skjult/ åpent elektrisk anlegg.

Konsekvens/tiltak

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





Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-Luft varmepumpe fra . Tilstand er ikke vurdert da det er utenfor takstmannen sitt fagområde.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier opplyser om at det er en oljefyr som står i kjeller. Denne er koblet fra da Oljetank er fjernet fra tomten ifølge eier.
Anlegget er ikke inspisert, kun beskrevet.







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   Eier er usikker når anlegget ble totalrenovert.

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Eier opplyser om at hele 1. og 2. etasje er totalrenovert i 2018.
Eier opplyser om at samsvarserklæring ligger i boligmappa.

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 Eier opplyser om at sikringer sjeldent løses ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ikke mottatt kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser som er under fem år. Anbefaler derfor at hele anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra ukjent årstall. Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i bettong/ mur/ lettklinkerblokker. Fundamentering er ukjent da denne ikke er synlig.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe sprekkdannelser i grunnmur/ puss.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres grundigere kontroll av grunnmur når boligen er tømt. Ytterligere sprekker kan ikke utelukkes.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er belegningsstein rundt store deler av boligen.
Terreng er forholdvis flat på øvre del av tomten, med litt motfall inn mot bygget enkelte steder. Det er trapp ned til nedre del av tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsrør ligger under bakken og kan ikke inspiseres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det foreligger ingen FDV mappe (Forvaltning Drift og Vedlikehold).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Mur rekkverk på terrasse i belegningsstein er veldig lav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

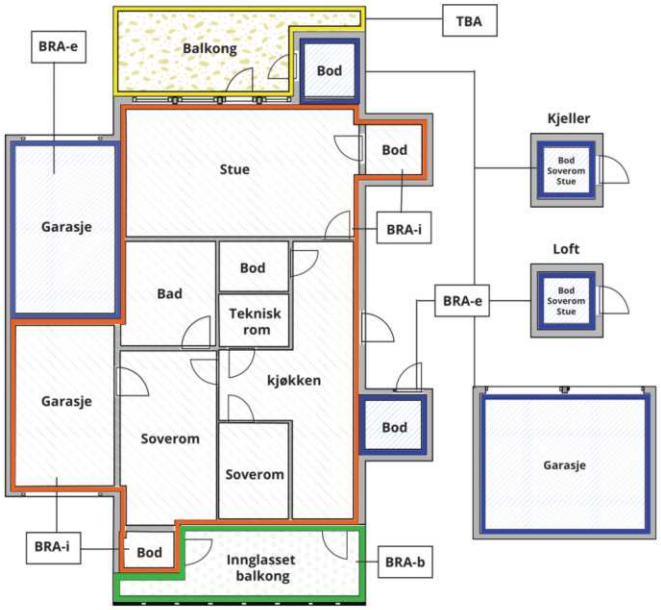
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	96	17		113	51
2. Etasje	51			51	18
Kjeller	92			92	
Kryploft					
SUM	**239**	**17**			**69**
SUM BRA	**256**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, gang	Garasje	
2. Etasje	Soverom, soverom 2, gang, bad		
Kjeller	Gang, vaskerom, gang 2, toalettrom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod utvendig med inngang fra kjeller		
Kryploft	Kryploft		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.
Romhøyden er målt til 245 cm i stue i 1. etasje. 195 cm i gang i kjeller og 212 cm på vaskerom i kjeller. Det er målt 230 cm i gang 2. etasje.
Det er 1 stk utebod som ligger inntil boligen på med utgang mot nord og tilkomst fra kjeller. Denne boden er lagt inn som BRA-i

Boligen har en frittstående garasje med garasjeport til boligen på 17 m2. Dette er lagt inn som BRA-e.
Garasje er av eldre modell.
Garasje er ikke tilstandsvurdert, kun arealmålt etter avtale med kunden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Da det ikke foreligger tegninger vil det ikke være mulig å vite om endringer etc vil være godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført diverse arbeider angående det elektriske og oppgradering innvendig i 2021-2025, utført av diverse entreprenører.
Eier har håndskrevet skriv på dette som er fremvist takstmann.

Kommentar	
Enebolig	Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Odd Harald Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	126	218		0	709.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hiorths gate 14

Hjemmelshaver
Thorkildsen Are, Hansen Nina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt i Horten

Adkomstvei

Legg adressen inn på google map eller finn kart, så skal den vise vei fra posisjonen du befinner seg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Eier opplyser om at nabo i Hiorths gate 16 har søkt om å bygge nytt bygg på eiendommen, men søknad er ikke godkjent.

Om tomten

Eiendommen har flat og delvis skrånende tomt

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

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 el. er ikke tilstandsvurdert, kun arealmåling. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.
Boligen var møblert på befaringsdagen, så tilstandsvurderingen begrenses av dette.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141260055

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Are Thorkildsen	Nina Hansen

Gateadresse
Hiorths gate 14

Poststed	Postnr
HORTEN	3186

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende forsikring

Polise/avtalenr.: 571824

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260055

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe saltutslag i kjelleren, ikke utslag fukt, se takstrapport

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter branntilsyn fått beskjed om å fjerne to plater rundt pipeløp 2 etg.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe normale slitasjesprekker utvendig mur mot hagen. Noe sprekker ved utgangsdør i mikrosement kjøkken.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt el-anlegg 1.- og 2. Etg, nytt sikringsskap, fjernet oljeovner i begge etg, satt inn varmepumpe, varmekabler kjøkken, fjernet oljetank ute.

Arbeid utført av: Horten Elektro Service

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt ladeanlegg el bil 2021

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260055

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalentreprenør Svein Jakobsen utført tømmerarbeid, fasade, nye vinduer, isolering, ny veranda 2 etg, kebonykledning, ny membran, takktekking utført.
Arbeid utført av	Svein W Jakobsen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er noe råte på to bordplanker over vindu mot øst i 1 etg. Disse bør skiftes. Oljetank nedgravd på eiendom ble fjernet i 2022. Rapportert inn til kommunen 15.04.25. Tidligere eier startet en prosess for renovering av vaskerom i kjeller, gulv senket og støpt, nye vannrør er lagt opp og varmekabler installert i gulv.

Document reference: 141260055

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141260055

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Are Thorkildsen	22a0dc8a3c15180450405178d20614253375a244	14.04.2026 09:22:40 UTC	Signer authenticated by One time code

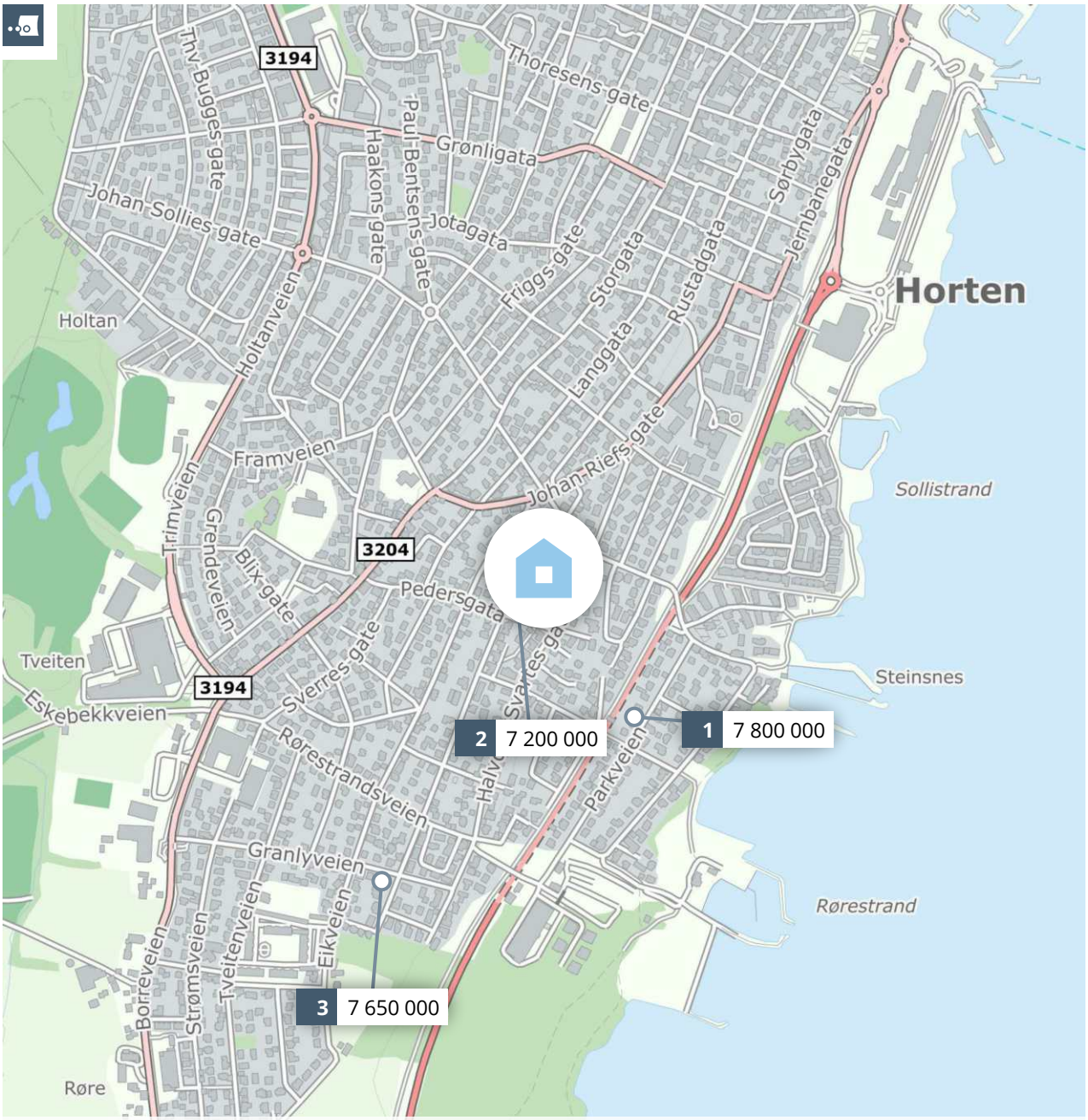
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Hansen	6aff2c7ff764a7c1bc1fcb9c345ec6fac3601911	15.04.2026 20:24:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141260055

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

HIORTHS GATE 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 17.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigurd Sørdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hiorths gate 14, 3186 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1931

GNR 126 BNR 218 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Bryggerijordet

Verdivurdert til

6 900 000

-	6 900 000	28 870
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	239 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					710 m²	
Byggeår					1931	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkveien 13				22.07.2025	7 900 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**44 068**
	177 m²	1928	1 372 m²	4 sov						
2	Hiorths gate 22				28.04.2025	7 250 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**39 560**
	182 m²	2001	567 m²	4 sov						
3	Granlyveien 13				16.04.2026	6 750 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**26 020**
	294 m²	1958	1 087 m²	3 sov						

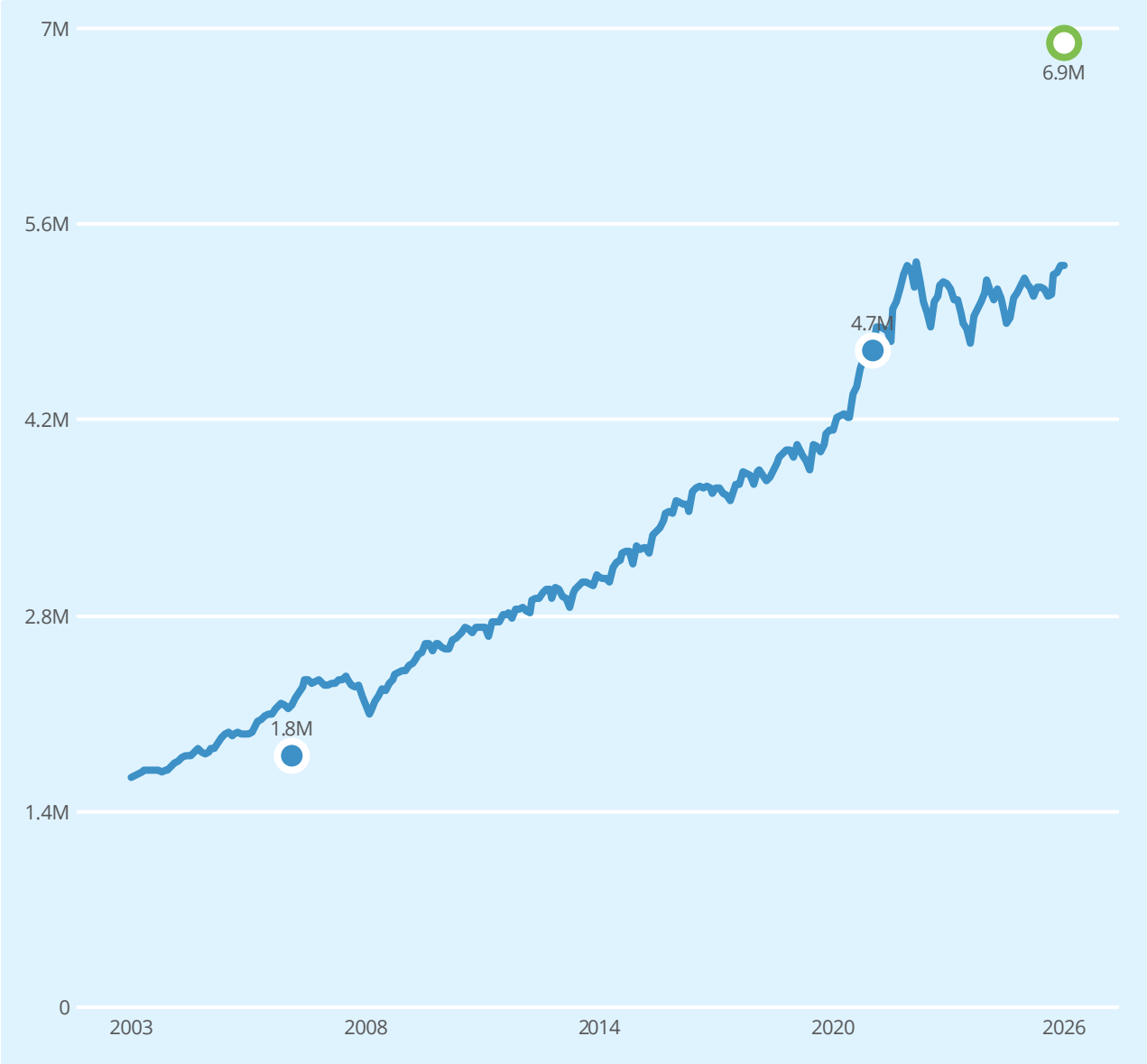
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Tveiten. Et veletablert og svært barnevennlig nabolag, med kort vei til barnehager, skoler og gode kollektivforbindelser. Fra boligen er det kun en kort spasertur til vakre Rørestrand, som byr på sandstrand, strandbar og andre aktiviteter. Herfra strekker også kyststien seg videre langs fjorden.
Boligen er en oppusset enebolig med flotte uteplasser og nydelig utsikt. Den fremstår som både funksjonell og innbydende, og inneholder blant annet en flislagt entré, et moderne Kvik-kjøkken med benkeplate i stein, samt en oppgradert stue med utgang til en herlig terrasse. Videre har boligen tre soverom, hvorav ett har direkte utgang til en solrik takterrasse med sjøutsikt. Boligen har også to delikate, flislagte bad fra 2015.
I kjelleren finner man gode lagringsmuligheter samt vaskerom. Eiendommen byr i tillegg på en enkel garasje og en pent opparbeidet, skjermet hage – perfekt for både lek og avslapning.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.06.2021	02.07.2021	15.07.2021	4 900 000	4 700 000	0	4 700 000	1
13.06.2019		13.06.2019	-	2 100 000	-	2 100 000	2
25.01.2007		25.01.2007	-	1 800 000	-	1 800 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3186 HORTEN nå

5
eneboliger til salgs

5.1M
4.9M
4 808 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
143
dager

Eneboliger solgt i 3186 HORTEN siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

5.6M
5 564 000 Prisantydning i snitt
5 534 000 Salgspris i snitt
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 483 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

30 526 HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd

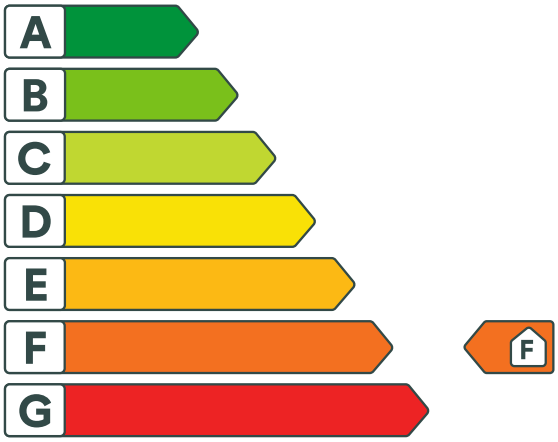
28 870 Hiorths gate 14 Totalpris 6 900 000

enova

Energiattest



Adresse **Hiorths gate 14, 3186 HORTEN**	
Dato for energimerking **01.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277336**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161735264**
Gårdsnummer **126**	Bruksnummer **218**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1932**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **271,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **171,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **331,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **318,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 511 kWh**



Hiorths gate 14, 3186 HORTEN

Detaljering

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

Hiorths gate 14, 3186 HORTEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 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: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på 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.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
14.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SIGURD SØRDAL
Sverres gate 22 H0101
3186 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 126 Bnr 218 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hiorths gate 14, 3186 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 226 927
Som sekundærbolig:	kr 4 907 706

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Indsendes in duplo.

Byggeanmeldelse.

Til
Hortens Regulerings- og Bygningskommission.

I henhold til bygningsloven av 27 mai 1896 § 16, anmeldes herved, at der paa tor
14 til Hortens vote

skal utføres arbeider overensstemmende med vedlagte 2 stk. tegninger*) og neda
beskrivelse. (Her beskrives nøiagtig hvad der skal utføres samt hvorvidt bygningen skal
til gate. I motsat tilfælde hvorlangt fra denne).

Der ønskes om tillatelse til å oppføre en enebo
av tre på ovennevnte tomt, overensstemmende med vedlagte tegn
og beliggende som med rødt på situasjonsplanen antydet.

Bebyggelsens flateindhold:	Hovedbygning	m.² hvorav nyt	96.-
	Bakbygning	m.²	—„—
	Uthusbygning	m.²	—„—
	Tils.	m.²	96.-

Hortens
Grunnmets flateindhold (§ 31) = 716.30 m.²
Tomtens bestemmelse Bebodelse
Bygningens høide (§ 25 se ogsaa murtvangsloven) 5.50 m. til u/kant gesims
Antal og høide 2 etg. 2.50 m. og 2.50 m.
Bygningens grundmure Betonmur på kultegrafter
Tømmerlag

Bygningsmaterialer (§§ 19 & 24) Tre

Bygningsmaate, særegne konstruktioner (§§ 50, 70)

Indredning i kjælderen (§ 34) Vaskerum, tørrerum, brændsel, fyrrum, bat o. redskapsrum.

Indredning paa loftet (§ 33²) Ingen

Trappeantal og bredde (§ 38) 1 stk. 1.0 m. bred

Antal piper (§§ 57--61) 1 stk. med luftpipe

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) Centralopvarming

Trukne røkrør (§ 67)

Takets skraaning (§ 40) ca. 20°

Lokumer (§ 52 og sundhetsvedtægterne) Vandcloset

Stald, fjøs eller lignende (§ 52 og sundhetsvedtægterne)

Anlæg av de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70 og 78 omhandlede slags.

Andet av betydning

Horten den 5. september 1931.

Som eier

Thv. Paulsen

Som anmelder

Thv. Pauls

Som ansvarshavende

Thv. Pa[illegible]

Stadskonduktørens bemerkninger

Behandlet i Hortens Bygningsraads møte den 4. ds.
hvor anmeldelsen blev Godkjendt.

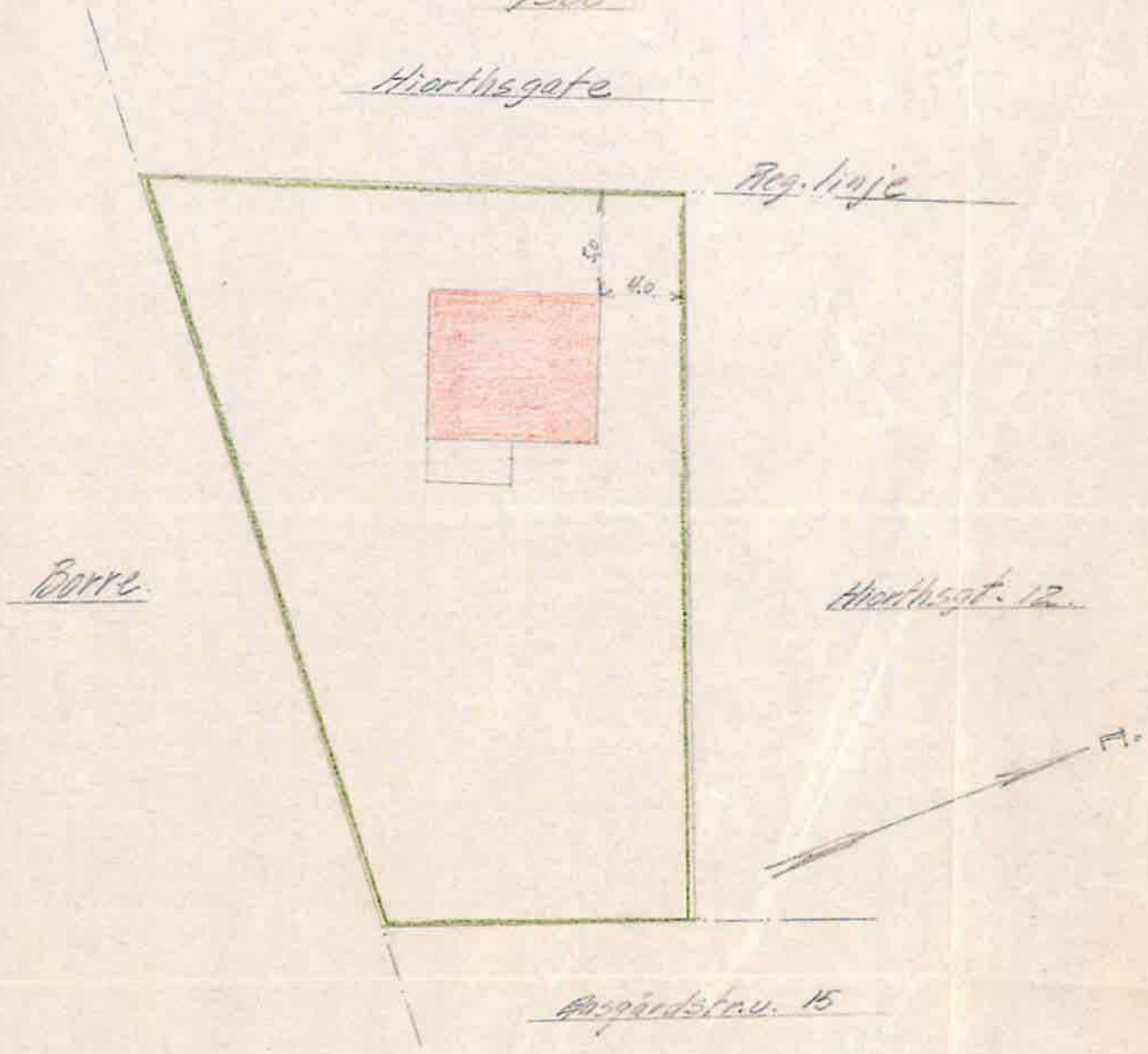
Hortens Bygningsraad den 7/9-31
for formannen:

For anmeldelsen kr. 2.—
" tilsyn m.v. " 25.—
kr. 27.—

Betalt 8/9 1931.

292

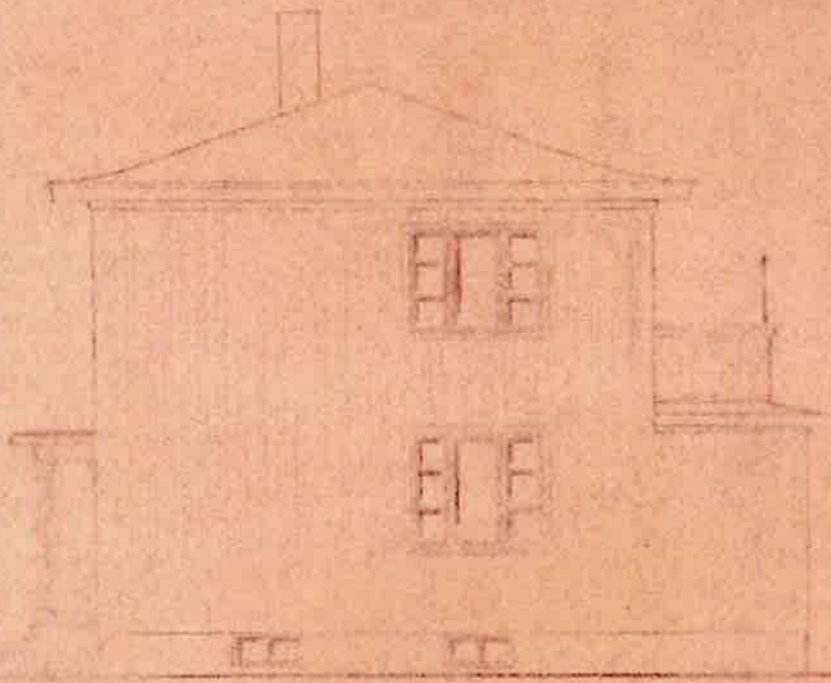
Situasjonsplan
over
Hiorths gate nr. 14
1/300



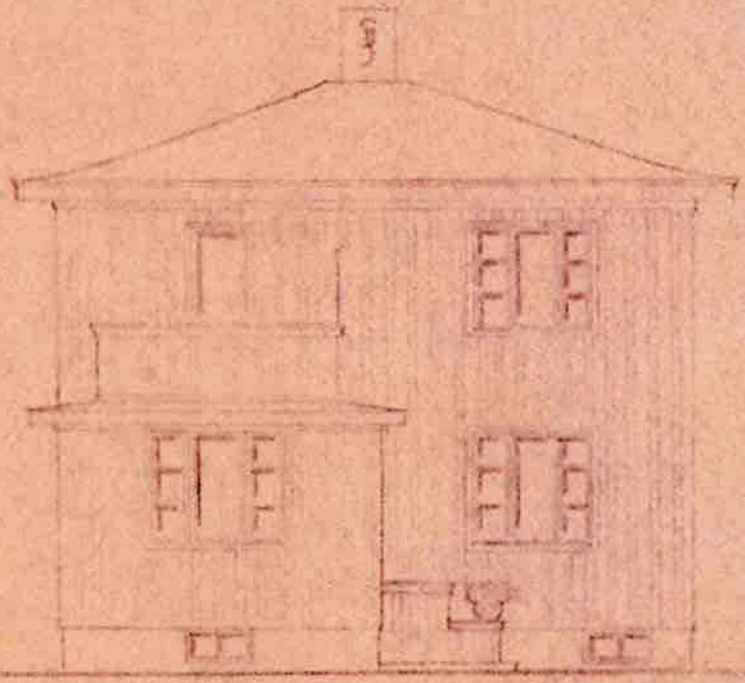
RD BYGGEMELDELSE NR. 592

NIORTHS GATE NR. 14. – FORANDRING AV VERANDA.

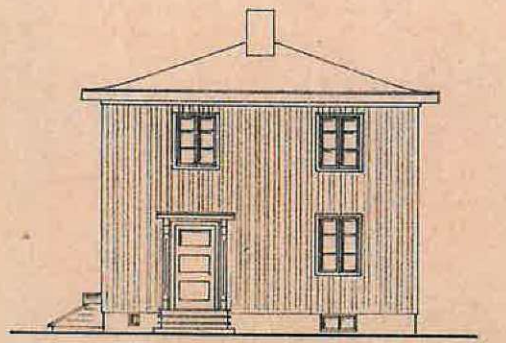
M. 1:100



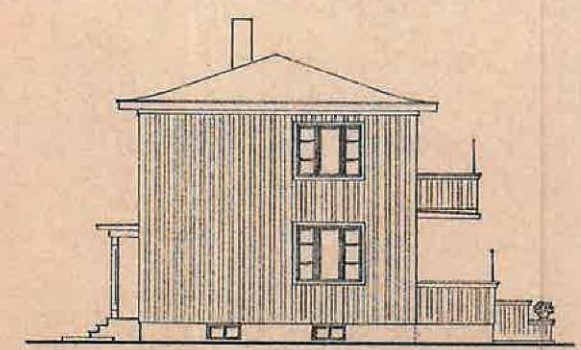
Mot syd.



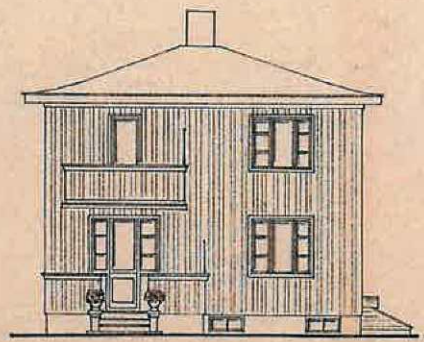
Mot øst.



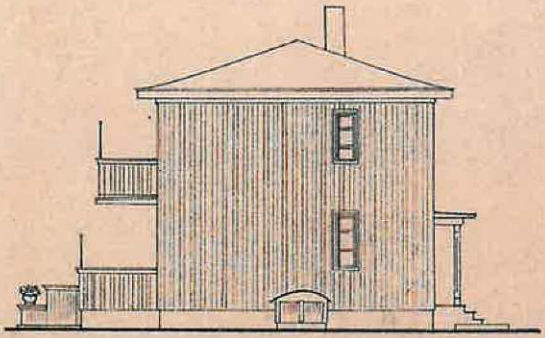
Mot vest.



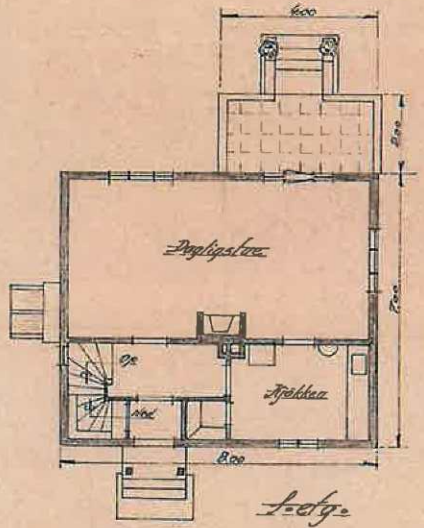
Mot syd.



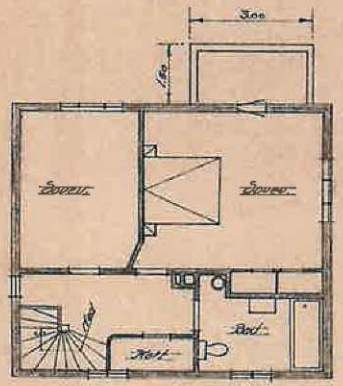
Mot øst.



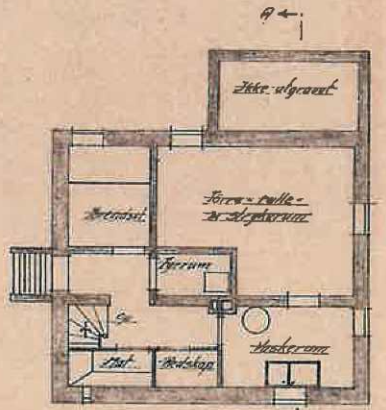
Mot nord.



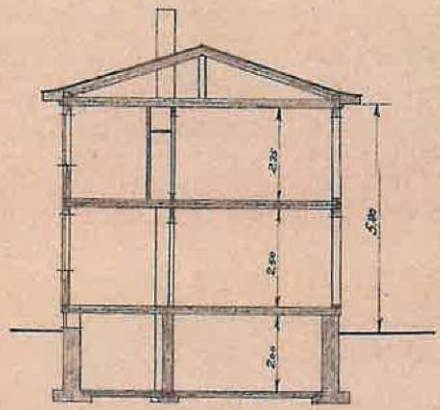
1. etg.



2. etg.



Kjeller



Snitt A-B

Horten i sept. 1931

Ferd. Ringnes

ARKIV

Indsendes in duplo.

395

Byggeanmeldelse.

. Til

Hortens Regulerings- og Bygningskommission.

I henhold til bygningsloven av 27 mai 1896 § 16, anmeldes herved, at der paa tomt nr.

Hiorths gate nr. 14

skal utføres arbeider overensstemmende med vedlagte 2 stk. tegninger*) og nedanførte beskrivelse. (Her beskrives nøiagtig hvad der skal utføres samt hvorvidt bygningen skal ligge til gate. I motsat tilfælde hvorlangt fra denne).

Der ansøkes om tillatelse til å oppføre en garasje av tre på ovennevnte tomt, overensstemmende med vedlagte tegninger og beliggende som med rødt på situasjonsplanen antydet.

Gulvet i garasjen støpes i betong og taket tekkes med flat rød taksten.

Bebyggelsens flateindhold:	Hovedbygning	64.00	m.² hvorav nyt		m.²
	Bakbygning		m.² —„—		m.²
Garasje-	Uthusbygning		m.² —„—	13.75	m.²
	Tils.		m.²		m.²

Tomtens
Gaardsnummer flateindhold (§ 31) = 716.30 m².

Bygningens bestemmelse Bilgarasje.

Bygningens høide (§ 25 se ogsaa murtvangsloven) 2.50 mtr. til u/kant gessims.

Etagernes antal og høide 1 etg. , 2.30 mtr. høide.

Fundamentering og grundmure Betongmur på kultegraver samt støpt gulv.

Isolation (§ 32) Tjærepap.

Kloak og drænering (§§ 29, 30) Benzinsluk med avløp til off. kloak.

*) Disse skal indsendes in duplo og være i maalestokken 1 : 100, og bestaa av grundplan over kjælder, etager og loft med indskrevne maal. Situationsplanen skal være i 1 : 200 eller 1 : 500 og vise bygningernes beliggenhet paa tomten, gatelinjer samt nordlinjen.

Bygningsmaterialer (§§ 19 & 24) Boks og bord.

Bygningsmaate, særegne konstruktioner (§§ 50, 70) Bindingsverk.

Indredning i kjælderen (§ 34)

Indredning paa loftet (§ 33[2])

Trappeantal og bredde (§ 38)

Antal piper (§§ 57--61)

Antal tilhørende ildsteder (§ 63)

Trukne røkrør (§ 67)

Takets skraaning (§ 40) ca. 27°

Lokumer (§ 52 og sundhetsvedtægterne)

Stald, fjøs eller lignende (§ 52 og sundhetsvedtægterne)

Anlæg av de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70 og 78 omhandlede slags.

Andet av betydning

Horten den 14. september 1932.

Som eier

Som anmelder

Elv. Paulsen

Som ansvarshavende

Elv. Paulsen.

Varsel maa gives, naar fundamentet skal anlægges, taktækning paabegyndes, og naar piperne er opmurede, samt naar anlægget er færdig til at tages i bruk (§ 17, 78, se ogsaa brandloven).

Stadskonduktørens bemerkninger

Bygningsraadets møte

Behandlet i ~~Regulerings- og bygningskommissionens~~ møte den 11. november

hvor anmeldelsen blev Godkjendt paa betingelse av at garasjen fjernes naar det av Bygningsraadet maatte bli forlangt.

Hortens Bygningsraad den 14/11-32.
For Formannen:

For anmeldelsen kr. 2.—
" tilsyn m.v. " 5.—
kr. 7.— + Kr. 5 for ferdigmelding

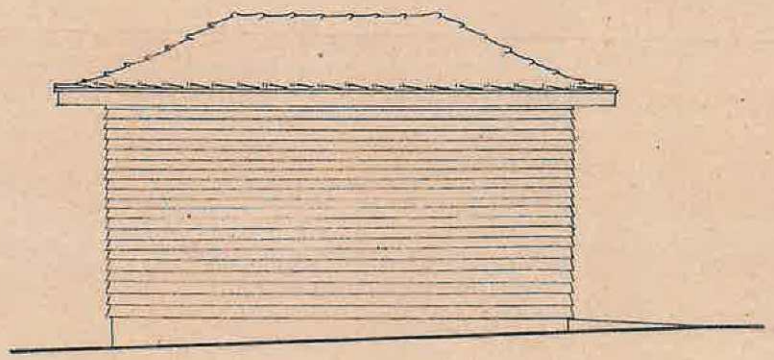
Betalt 14/11-32.

GARASJEBYGNING FOR HR. ~~HOVED~~REVISOR HALVORSEN – HIORTHS GT. 14 – HORTEN.

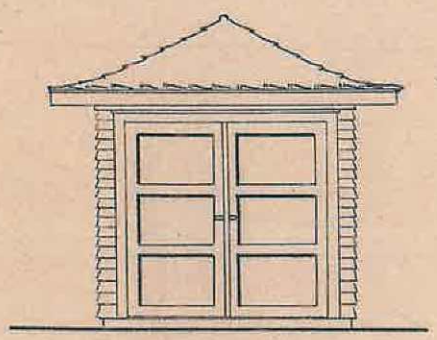
Mål = 1:50

395

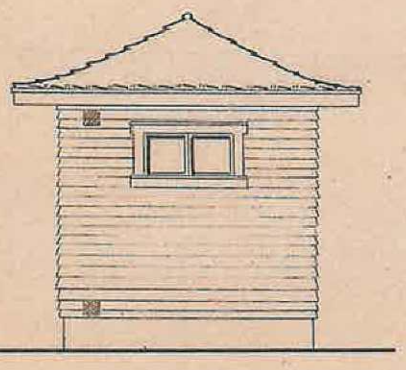
ARKIV



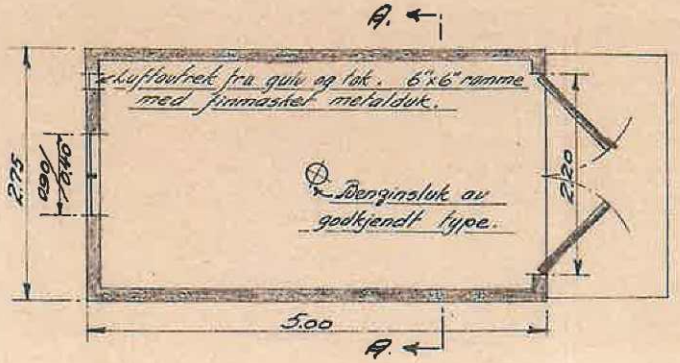
Mot nord.



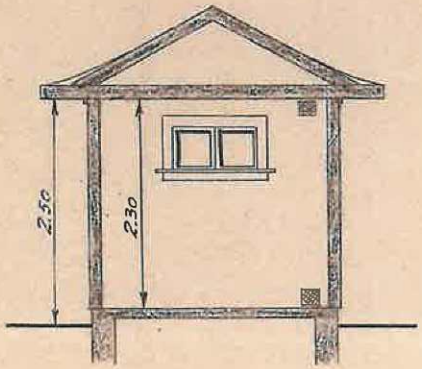
Mot vest.



Mot øst.

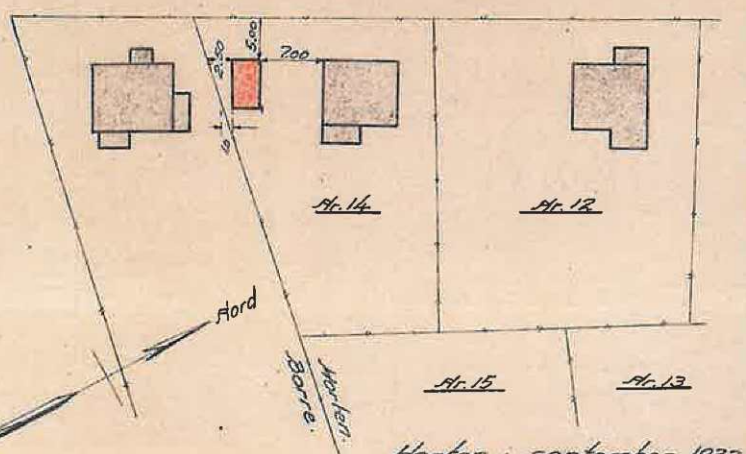


Plan.



Snitt A-A.

Situasjonsplan.
1:500
Hiorths gate



Horten i september 1932.

Ed. Thygesen.

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen.)

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

Dette byggemeldingsskjema fylles ut i 2 eksemplarer og sendes bygningsvesenet sammen med behandlingsgebyr og følgende bilag:

1. 2 sett signerte tegninger i målestokk 1 : 50 eller 1 : 100 (planer, fasader, snitt og eventuelle detaljer).
2. Målsatt situasjonskart (kfr. bygningsvesenets krav til disse).
3. For bygg over 60 m²: Utfyll skjema til forsyningsnemnden bilagt tegninger og situasjonskart.
4. Eventuelle tinglyste naboerklæringer. (Når det søkes om dispensasjon fra gjeldende avstandsbestemmelser.)
5. Eventuell tillatelse fra veisjefen om privat avkjørsel fra riks- eller fylkesvei.
6. Eventuelle statiske beregninger for spesielle konstruksjoner i tre/betong/stål.
7. Eventuelle søknader om dispensasjoner fra lov, forskrifter, vedtekter o.l.
8. Erklæring om at nabo(er) er varslet.
9. Eventuelle erklæringer om tilknytning til privat kloakk og/eller vannverk.
10. Eventuelle erklæringer fra naboer som blir berørt, f.eks. p.g.a. kloakkutslipp.

for gebyrmerker, notater o.l.

skal varsles for godkjennelse:
for gr... ...ingshøyder er oppsatt.
2. „ grunn... ...ferdig.
3. „ dreners...
4. „ kjelkol...
5. „ taket ...
6. „ ventilasjon er utført.
7. „ gulvisolasjon er lagt.
8. „ vinduer m.v. er dyttet.
9. „ ferdigbesiktigelse skal foretas.

Bygningen må ikke tas i bruk før ferdigattest foreligger.

for stempel o.l.

BYGGEMELDING

Til bygningsrådet i Horten

BYGNINGSINSPEKTØREN OG BYGNINGSSJEFEN
Mottatt: I HORTEN
15. APR. 1969
J.nr: 481 5037/0

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

g.nr. br.nr. tomt nr. 14

gate/vei Hortensgt sted Horten

skal utføres flg. arbeider:

☒ boligbygg ☐ forretningsbygg ☐ fabrikk ☐ verksted ☐ lager ☐ skole ☐ hytte

annet

Byggearbeidets art:

☐ nybygg ☒ ombygging ☒ utvidelse ☐ hovedreparasjon annet

Bygningen brukes i dag til:

Bygningen skal senere brukes til:

Anslått verdi av byggearbeidet:

BRUTTO GOLVFLATE (G) ..... 167 M²
(inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)

BOLIGFLATE ..... 137 M²

DERAV NYBYGG ..... 33 M²

TOMTENS STØRRELSE (A) ..... 714 M²

UTNYTTELSESGRAD $\frac{G}{A}$ = 0,23

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden):

2 stk tegninger (fasade - snitt - plan)
2 " situasjonskart.

Regulering Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plassert i henhold til reguleringsplanen?
Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan?

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse?
Er tomten oppmålt?

Kloakk Er kloakkutløpet godkjent av bygningsrådet og helsevesenet?
Stikkledning føres til:
☐ off kloakk ☐ priv. kloakk ☐ til bekk/elv ☐ til synkekum ☐ til sjø.

Vann Er vannforsyningen godkjent av bygningsrådet og helsevesenet?
☐ off. vannverk ☐ privat vannverk ☐ brønn.
Tillatelse til tilkobling foreligger fra vannverk.

Adkomst Er adkomsten ferdig opparbeidet og godkjent?
☐ off vei ☐ privat vei
Dersom De har avkjørsel fra riks- eller fylkesvei, har veisjefen godkjent avkjørselen?

Vedlegg i tilfelle kopi av tillatelsen.

Naboforhold På hvilken måte er naboene varslet? Personlig - se tidl. innkomne nabo-varsel.

Følgende naboer er varslet
Alf Hoffan. Finn H. Johannessen, Helge Fellesen.

Minsteavstander Til eiendomsgrense m Til veimidt m
Til annen bygning 3 m

Takvinkel grader. som eksisterende bygning.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Byggegrunn ☐ fjell ☒ grus/sand ☐ leire annet
Er grunnundersøkelser foretatt?
Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelsene.

Fundamentering Sålebredde 50 cm Grunnmursdybde under planert terreng 170 cm

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

Byggematerialer ☒ lett bindingsverk ☐ tegl ☐ betong ☐ lettbetong ☐ tømmer
annet

Bjelkelag ☒ trebjelkelag ☐ betongdekke ☐ lettbetongelementer, annet

Isolasjon i vegg 10 cm mineralull cm lettbetong, annet

Isolasjon i himling 15 cm mineralull, annet

Isolasjon i gulv 15 cm mineralull, annet

Kledning Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:
Hva slags kledning? B-20 plater innv. 20 cm LECA i brannvegger mot sykl.

Fasadekledning ☐ liggende panel ☐ stående panel ☐ puss ☐ spekket tegl
☐ metallplater ☐ sement-asbestplater annet

Taktekning ☒ taksten ☐ 2 lag papp ☐ sement-asbestplater ☒ metallplater
☐ naturskifer ☐ annet

Innvendige trapper Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm
Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm

Piper Antall Antall løp Løpenes dimensjoner

Ildsteder Antall: ovner kaminer peiser ☐ sentralfyr

Brensel ☐ elektrisitet ☐ petroleum ☐ olje ☐ ved, kull, koks

Ventilasjon Friskluftsventil i ☐ bad, ☐ wc, ☐ kjøkken, ☐ vaskerom,
☐ stue, ☐ soverom, ☐ entre, ☐ kott, ☐ kjeller/loft, andre
Avtrekksventil over tak fra ☐ bad, ☐ wc, ☐ kjøkken,
☐ vaskerom, andre

Sanitæranlegg Antall: Bad Klosetter Sluk Tappekraner
Septiktankens nyttbare volum m³

Utnyttelse av rommene Påfør plantegningene hva rommene skal brukes til.
Skal rom i kjeller og på loft nå eller senere brukes til oppholdsrom? Nei

Underskrifter
med sted, dato og adresse

Tor Bjerke — byggherre

Hirtheim, 14. Okt. 12/4-69 — adresse

anmelder/arkitekt — adresse

ansvarshavende — adresse

Sak nr. 80/69.

Fremlagt i
HORTEN
BY
24 APR 1969

Tilbygg på Hiorths gate 14. Byggherre: Tor Bjerke.

Byggemelding av 12.4.1969 fra byggherren. Vedlagt 2 tegninger som viser planer, snitt, fasader og situasjonsplan.
Kvittering for 3 nabovarsler av 21.8. 1968.

I bygningsrådets møte den 26. sept. 1968 fikk byggherren godkjent diverse ombygging av og tilbygg på Hiorths gate 14.

Tegningene er nå omarbeidet og er blitt atskillig bedre. Samtidig er brannvegg tenkt flyttet fra tilbygget til garasjen.

Branngavlen er ikke forskriftsmessig og må godkjennes av brannstyret.

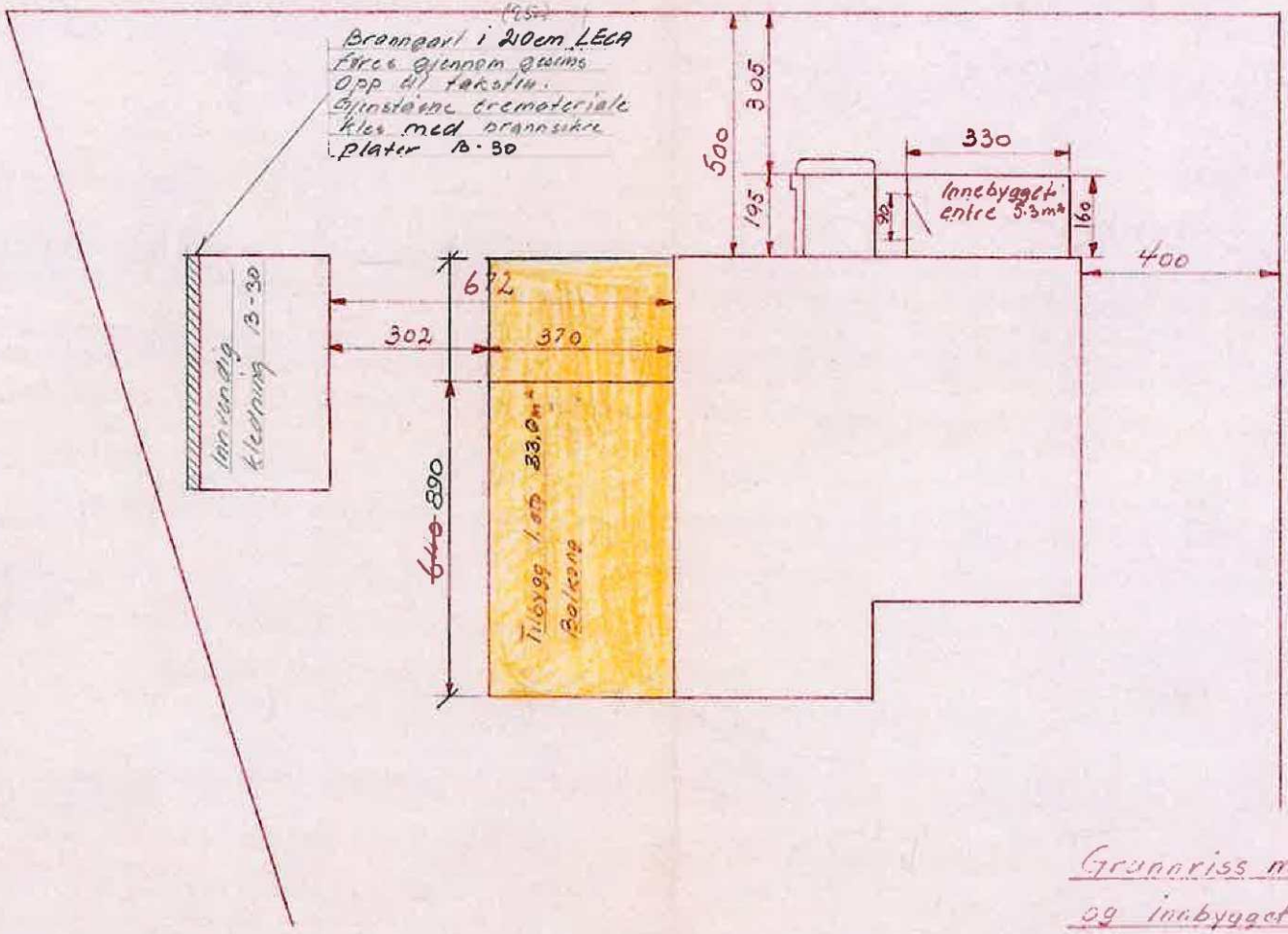
Vedtak:

Brannstyrets krav til brannveggen må oppfylles.

Forøvrig godkjennes den nye byggemeldingen på vanlige vilkår.

K. Gard.

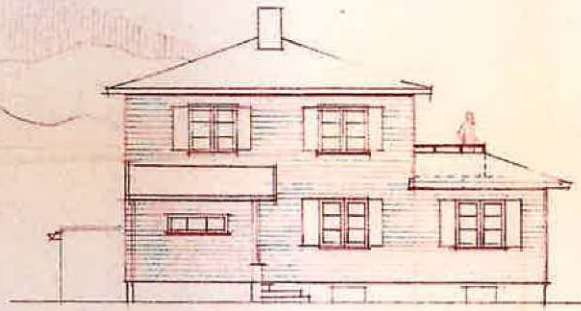
Hiorthsgt.



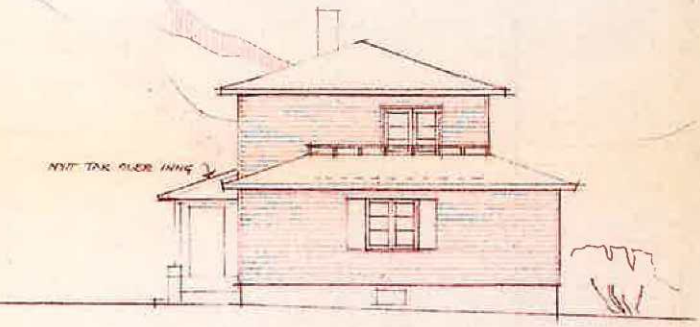
Grunnriss med målsatt tilbygg og innbygget entre.

Eiendom: Hiorthsgt 14.
Målestokk: 1:100, mål i cm
Dato: 16. aug. 1968 B.

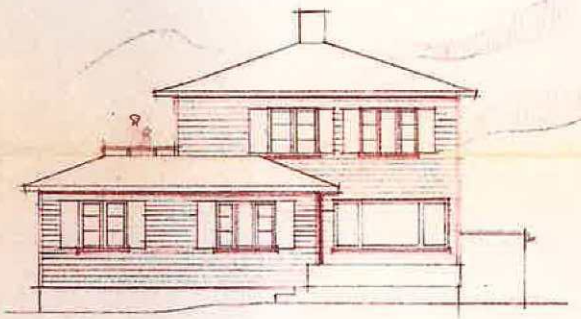
Tor Bjørlo



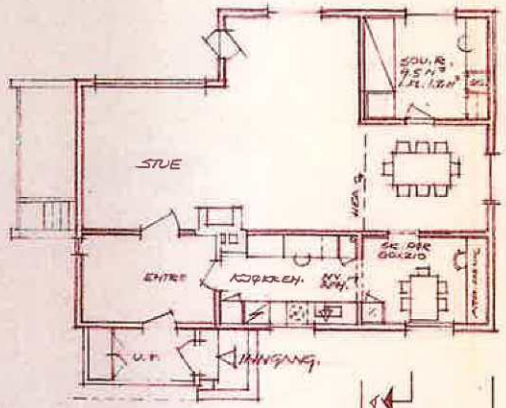
FASADE MOT VEST.



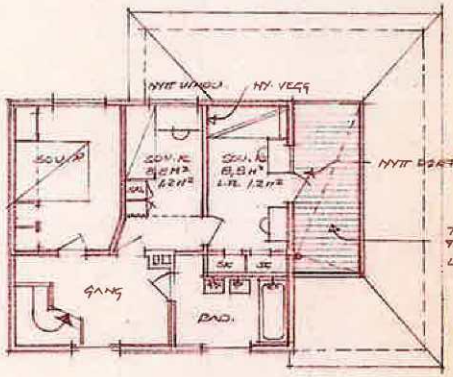
FASADE MOT SYD.



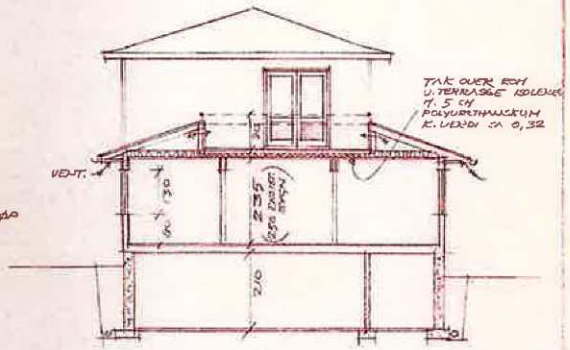
FASADE MOT ØST.



PLAN 1STE ETASJE



PLAN 2 ETASJE.



SNITT A-A.

Mottatt
HORTEN
2 APR 1969

TILBYGGET UTFØRES I BINDINGSVERK – 1 ETASJE (33 M²) + BALKONG 2 ETASJE.
UTV. PANEL SOM EKSIST. BYGN. – 10 CM MINERALULLISOLASJON I VEGGER – 15 CM I HIMLING.
NYTT TAK OVER INNG. PARTI.
OPPDELING AV BARNEVERELSE I 2 ETG.

UTVIDELSE OG ONBYGGING

HIORTSGT 14 · HORTEN – INGENIØR TOR BJERKE

PLANER · SNITT · FASADER · M = 1:100

HORTEN APRIL · 69 · E. KORNELIUSSEN · ARK. MNAL.

27043042365

HORTEN BYGNINGSRÅD
MØTE 30. SEPTEMBER 1986 **239**

Sak nr. 325/86
Ark. 511
IBB/wb

HIORTHSGT. 14 - GNR. 126, BNR. 218 - UTVIDELSE/OVERBYGG TERRASSE - DISP. § 70.

Tor Bjerke, Hiorthsgt. 14, anmelder 12.9.86 utvidelse/overbygg av terrasse på Hiorthsgt. 14.
Terrassevegg blir liggende ca. 3,5 m fra nabogrense.
Naboerklæringer foreligger.

Søknaden gjelder utvidelse av eksisterende terrasse, oppføring av levegg med takoverbygg og sykkel/vedbod.

Ingen merknader.

VEDTAK:

Bygningsrådet godkjenner - med hjemmel i bygningslovens §§ 70.2 og 93 - byggemelding av 12.9.86 vedr. oppføring av levegg med takoverbygg m.v. på Hiorthsgt. 14 plassert ca. 3,5 m fra nabogrense og forøvrig på vanlige vilkår.

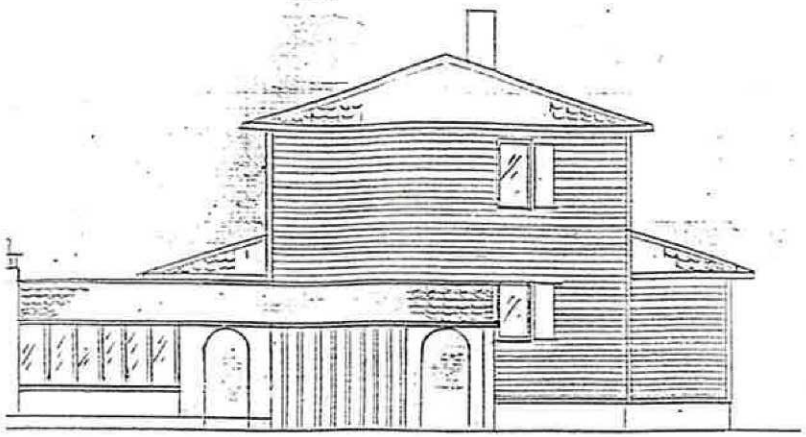
Meddeles

Tor Bjerke, Hiorthsgt. 14, 3190 Horten.

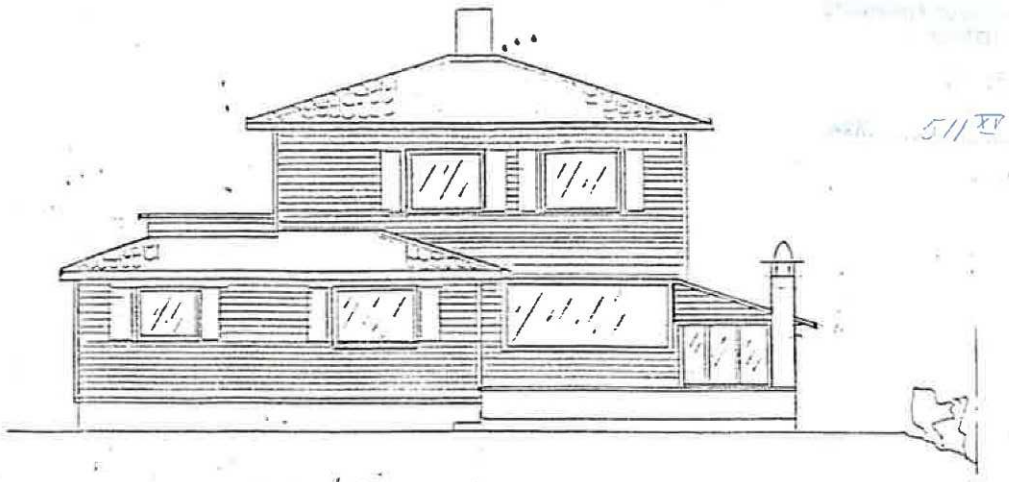
HORTEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT 1/10-86

e.f.

Anmeldelsesgebyr på kr. 210.- vil bli ettersendt.



Mot nord

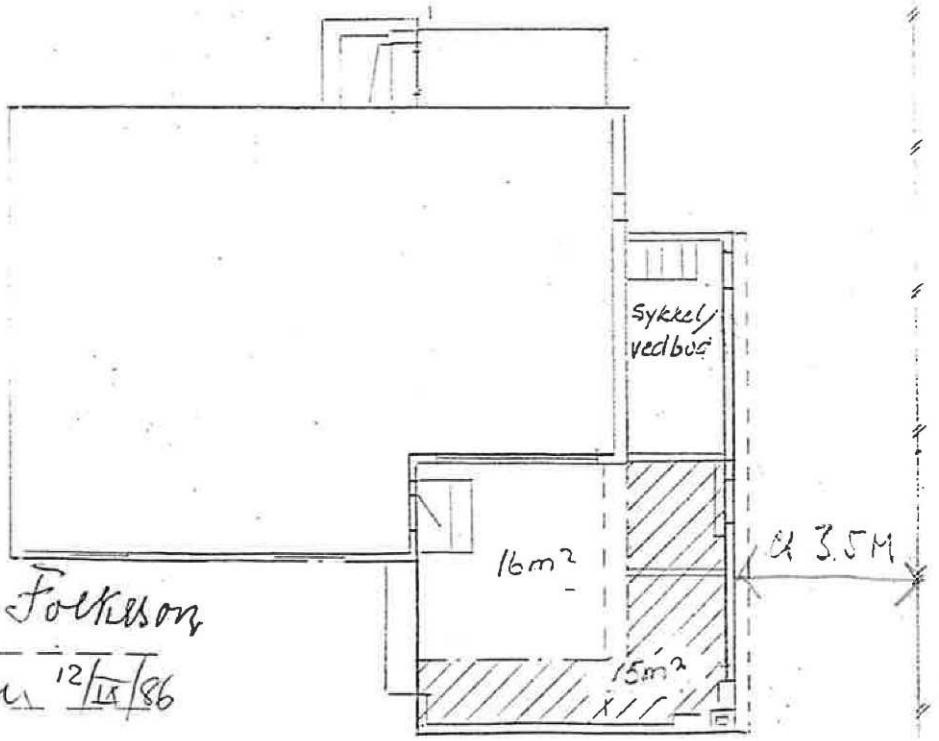


Mot øst

Utvidelse og overbygg av terrasse.
Hjørnes. 14. Tor Bjerke

- Eksisterende terrasse 16 m² utvides med 15 m²
- mot nord og øst.
- Nytt tak over eksisterende terrasse.
- Tak på deler terrassen mot nord.
- Felt med LEKA-plate i hjørne
- Levegg med klart glass
- Takplater i aluminium sort med stenstruktur.

Tegningen er forevist berørte naboer:
Folkesen, Ågårdstrandveien 15
Hugo Folkeson
Nilsen, Hjørnes. 12.
[illegible] 12/IX/86



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

Dato: 31.03.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	126	Bruksnr.	218	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Hiorths gate 14						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
X	

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI
X	

Status på tanken

I bruk	X
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.2026
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 558,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	573,-

Tilleggsopplysninger:

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

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**126**	**218**	**0**	**0**	Hiorths gate 14, 3186 HORTEN

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)	709.78m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	709.78m^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:

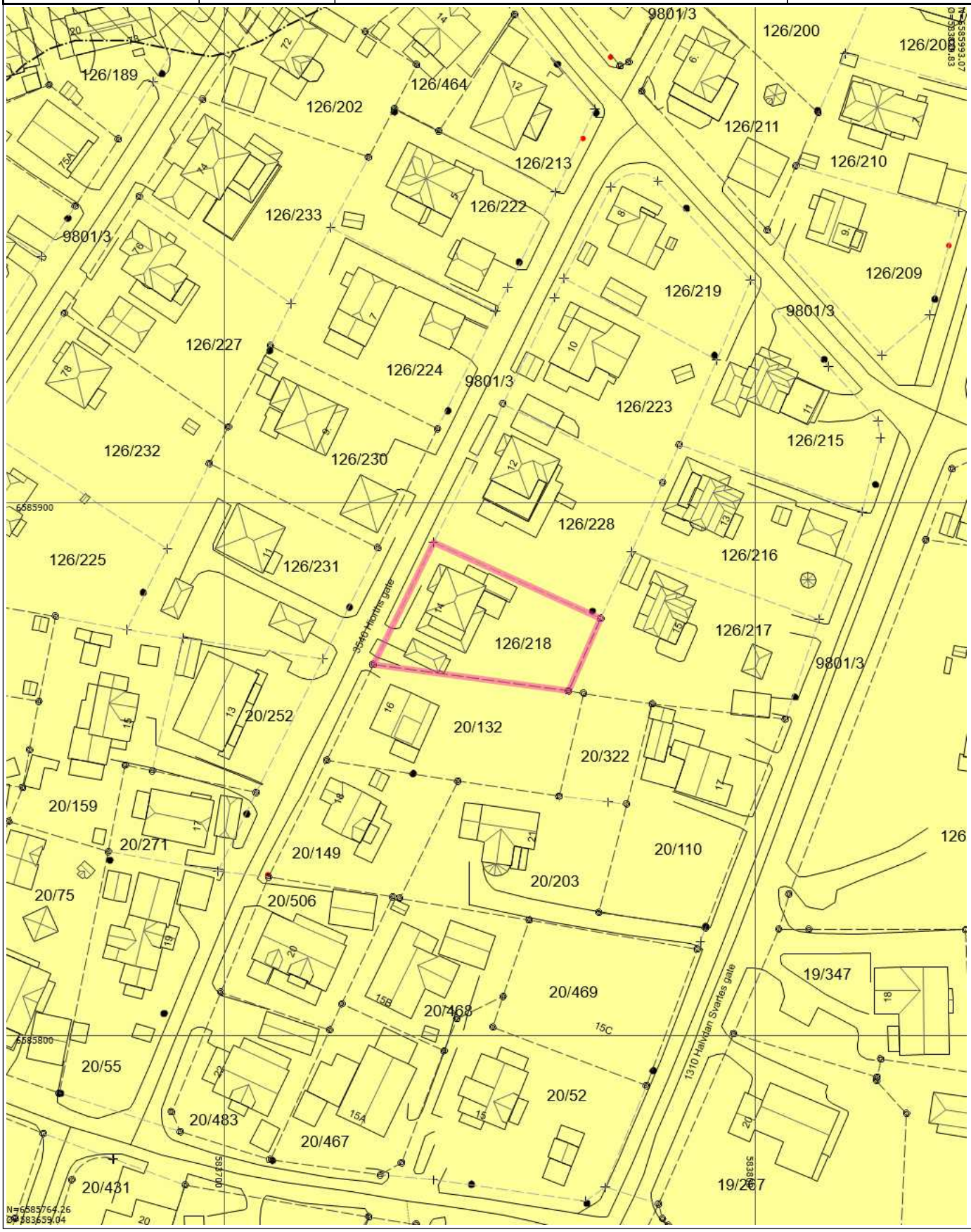
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 126	Bnr: 218	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hiorths gate 14 3186 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpBestemmelseOmråde


KpBestemmelseOmråde


Samleveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Grense for støysoner


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende

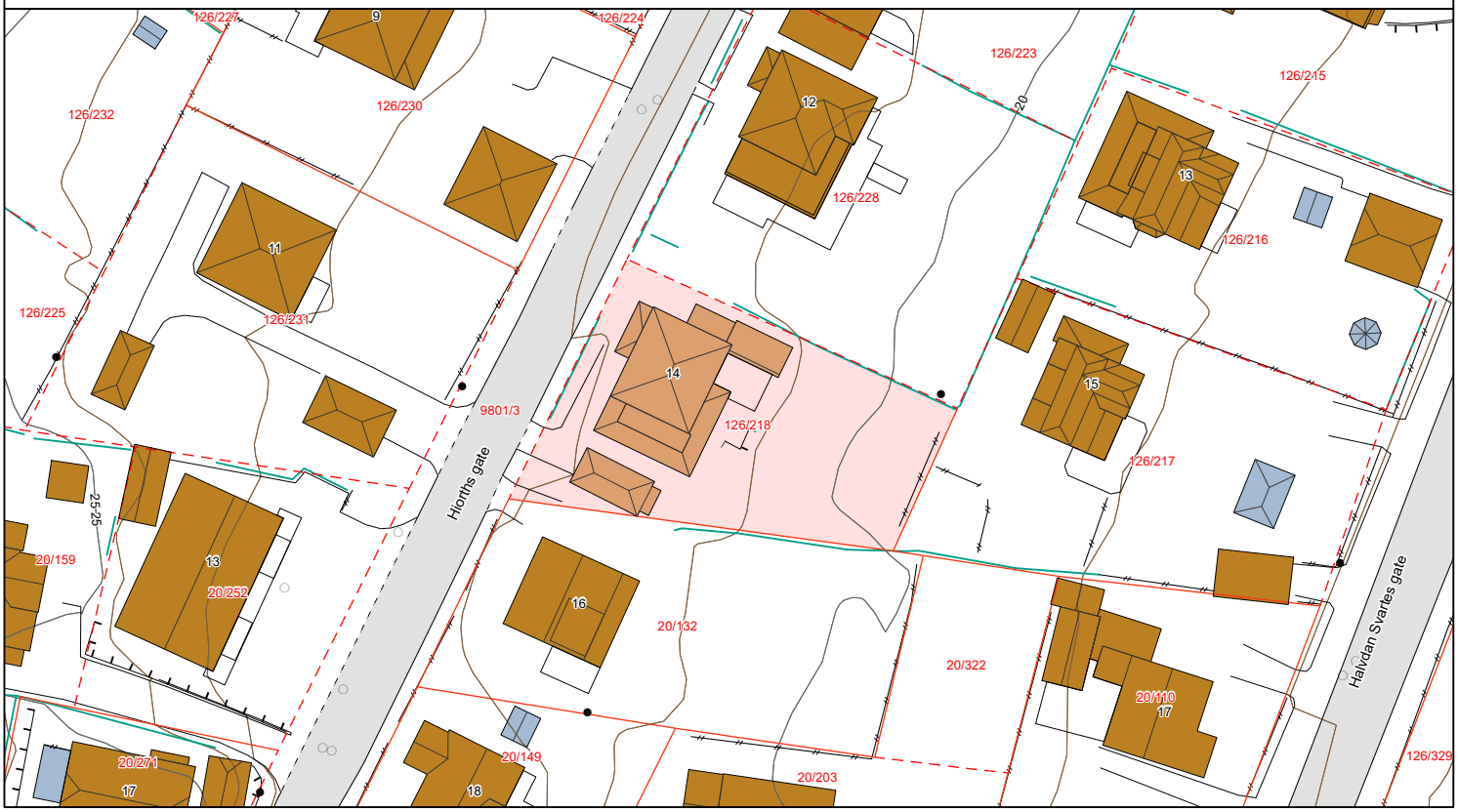

Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Hiorths gate 14, 3186 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/126/218/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 710 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.03.2026

N



Matrikkelkart

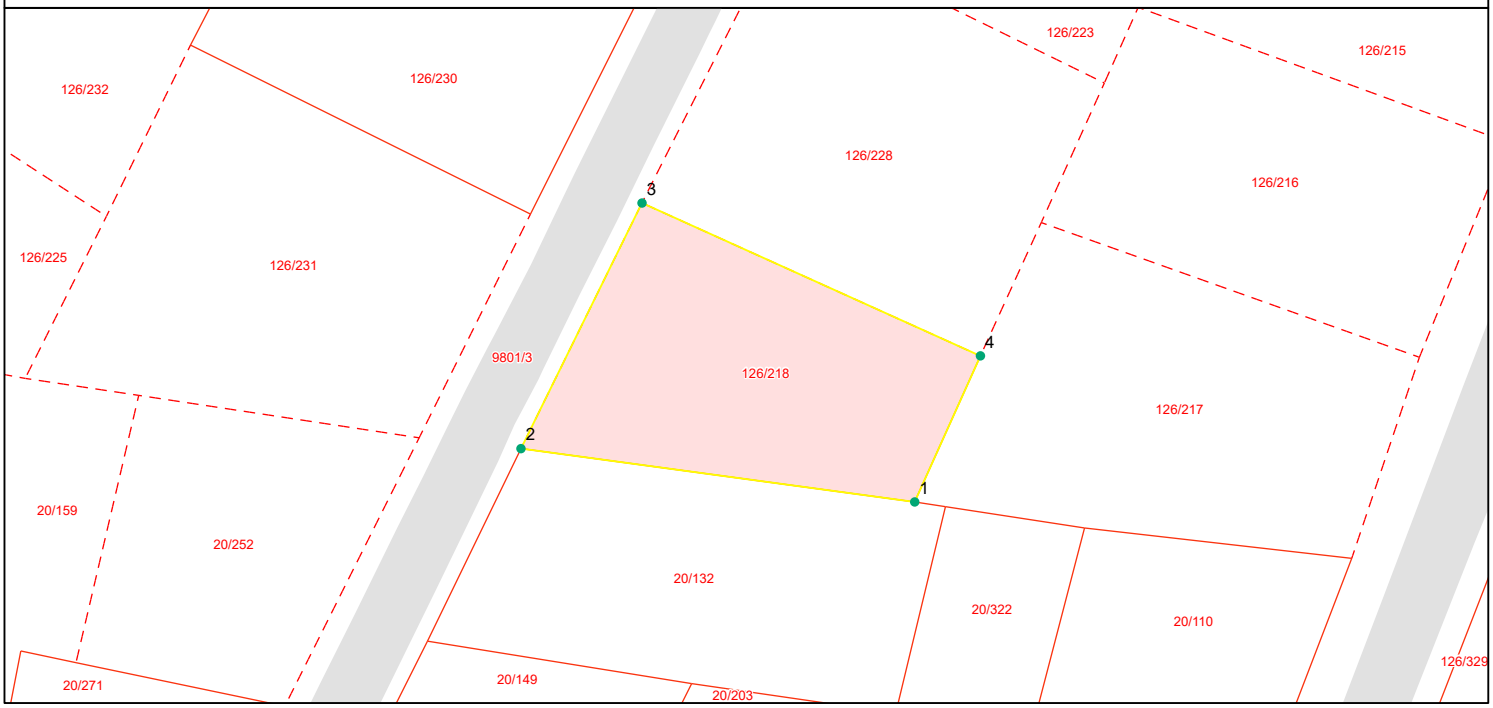
Adresse: **Hiorths gate 14, 3186 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/126/218/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 710 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 710 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

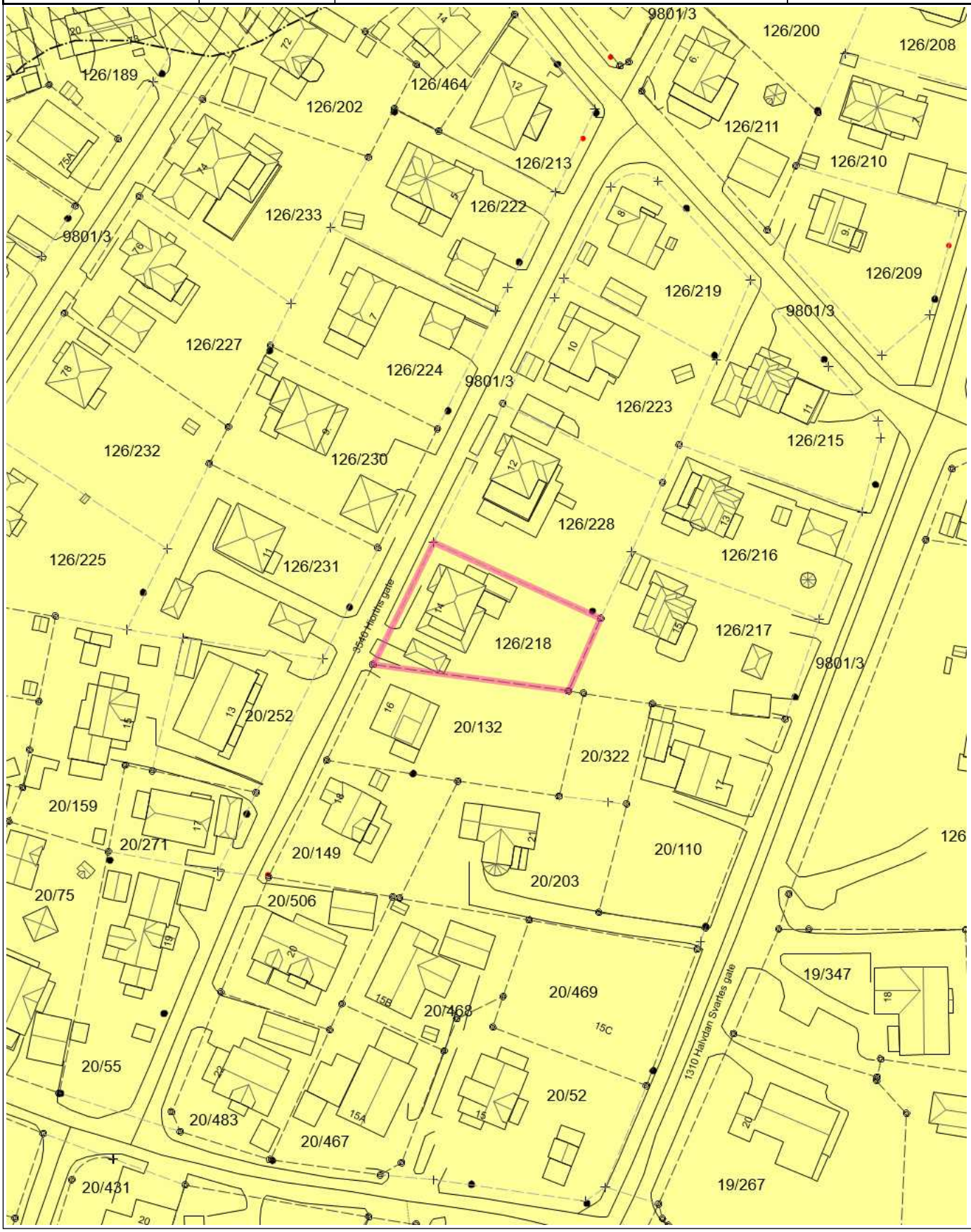
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6585864.69	583764.74	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	37.12	0
2	6585869.67	583727.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	25.61	0
3	6585892.64	583739.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Analytisk plotter	36	34.7	0
4	6585878.35	583770.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	14.99	0

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 126	Bnr: 218	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hiorths gate 14 3186 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpBestemmelseOmråde


KpBestemmelseOmråde


Samleveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Grense for støysoner


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende

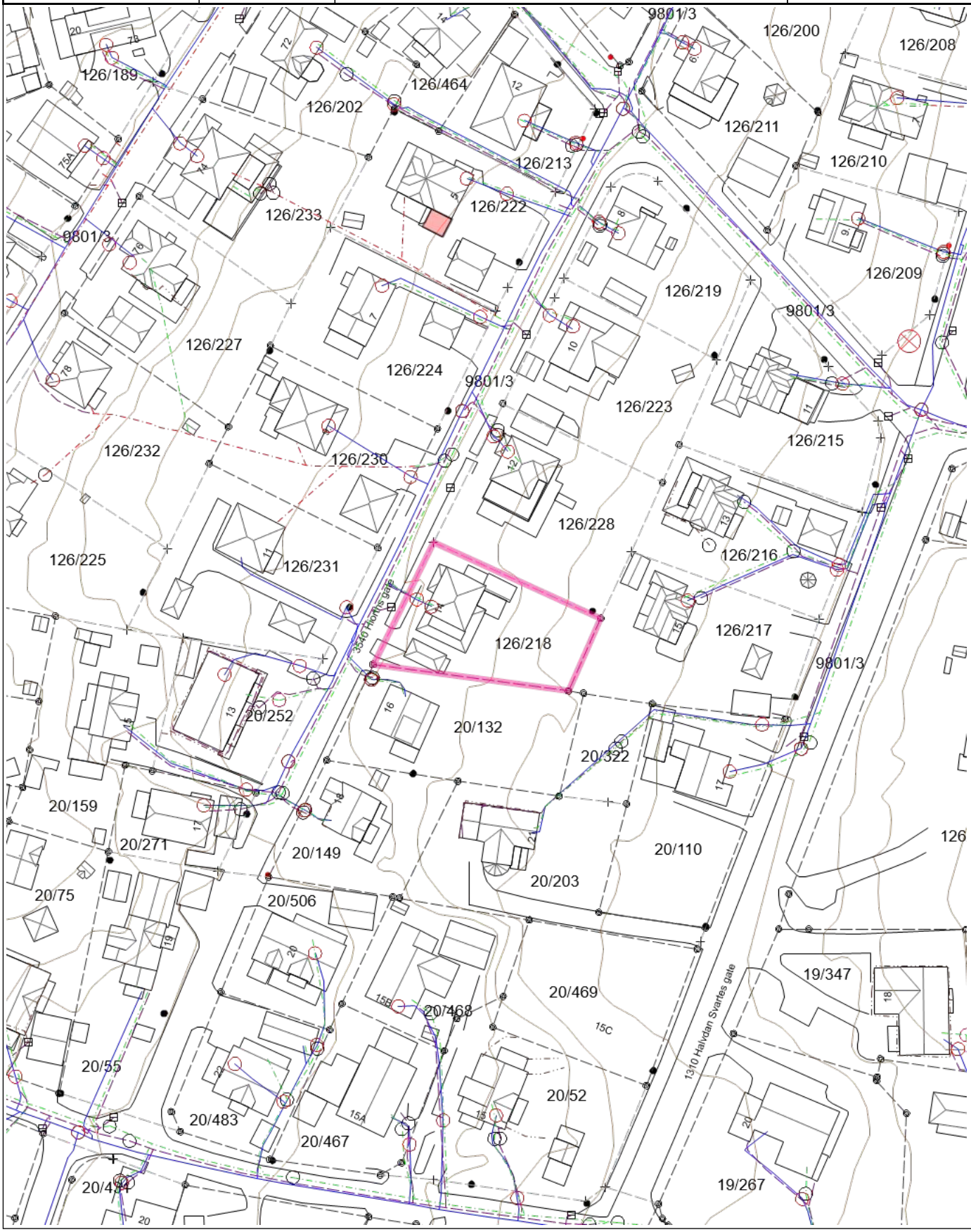

Høydekurve

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 126	Bnr: 218	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hiorths gate 14 3186 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Saksnummer	2025/9585
Dokumentdato	24.09.2025
Kontrolldato	24.09.2025
Saksbehandler	Marie Surlien Andersen
Gnr/bnr.	126/218
Adresse	Hiorths gate 14
Leilighet	H0101

ARE THORKILDSEN
Hiorths gate 14
3186 HORTEN

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Hiorths gate 14, bruksenhet H0101, 3186 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 24.09.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:
Røykløp - 7718 - Ukjent
Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd*.
Kommentar:
Tak
Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås. Skorstein er derfor ikke kontrollert på tak.

Avvik 2:

Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6*.
Kommentar:
2.etasje
Skorsteinen er kledd på 3 sider, en rehabilitert skorstein skal være synlig for kontroll på minst 2 sider.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 23.11.2025 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no.**

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?
Det er viktig at du lukker avvikene for å ivareta brannsikkerheten i din bolig. Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi nekte deg videre bruk av fyringsanlegget.

Anmerkninger som bør følges opp:

Anmerkning 1:
Røykløp - 7718 - Ukjent
Skorstein har noe dårlige fuger i kjeller.

Anmerkning 2:
Ildsted - Oljefyringsanlegg - Kjeller
Vi anbefaler at ubenyttet fyrkjel frakobles skorstein.

Anmerkning 3:
Ildsted - Peisinnsats - 1.etasje stue (Roslagspeisen)
Eldre ildsted bør byttes ut med et ildsted som gir en bedre fyringsøkonomi, er bedre sikret mot feilaktig fyring og danning av beksot, og som er mer miljøvennlig.

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

Til stede:
Eier/representant for eier: ARE THORKILDSEN
For brannvesenet: Marie Surlien Andersen

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Marie Surlien Andersen på telefon **40 62 85 64** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Marie Surlien Andersen
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

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

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

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

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

Andre forhold:
Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

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

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

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-126/218/0 Andel 0 Adresse Hiorths gate 14 3186 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 24.09.2025. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	14.08.2022	X	

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.03.2026 13:28

Eiendom 3901-126/218 Hiorthsgate 14

Bruksnavn	Hiorthsgate 14				
Type	Grunneiendom	Etablert dato		Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	716,3 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	126	Beregnet areal	709,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	218	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Hiorths gate 14	3186 Horten	Bryggerijordet	Horten	Horten

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.02.1958	Nymatrikulering	3901-126/218	Mottaker	716,3
11.02.2011	Oppmålingsforretning	3901-126/289	Berørt	0
		3901-126/209	Berørt	0
		3901-126/290	Berørt	0
		3901-126/184	Berørt	0
		3901-19/347	Berørt	0
		3901-126/280	Berørt	0
		3901-126/288	Berørt	0
		3901-9801/3	Mottaker	14327,7
		3901-126/273	Berørt	0
		3901-126/221	Berørt	0
		3901-126/297	Berørt	0
		3901-126/391	Berørt	0
		3901-20/252	Berørt	0
		3901-126/204	Berørt	0
		3901-126/228	Berørt	0
		3901-126/213	Berørt	0
		3901-126/323	Berørt	0
		3901-20/17	Berørt	0
		3901-20/52	Berørt	0
		3901-20/149	Berørt	0
		3901-126/211	Berørt	0
		3901-126/320	Berørt	0
		3901-126/283	Berørt	0
		3901-20/469	Berørt	0
		3901-126/348	Berørt	0
		3901-9701/1	Berørt	0
		3901-126/268	Berørt	0
		3901-126/262	Berørt	0
		3901-126/464	Berørt	0
		3901-126/210	Berørt	0
		3901-126/318	Berørt	0
		3901-126/217	Berørt	0
		3901-126/354	Berørt	0
		3901-126/329	Berørt	0
		3901-126/269	Berørt	0
		3901-126/282	Berørt	0
		3901-126/263	Berørt	0
		3901-126/307	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-126/274	Berørt	0
		0701-126/375	Berørt	0
		3901-126/218	Berørt	0
		3901-126/360	Berørt	0
		3901-20/132	Berørt	0
		3901-126/257	Berørt	0
		3901-126/399	Berørt	0
		0701-20/347	Berørt	0
		3901-126/215	Berørt	0
		3901-126/301	Berørt	0
		3901-126/309	Berørt	0
		3901-126/349	Berørt	0
		3901-126/261	Berørt	0
		3901-126/294	Berørt	0
		3901-126/259	Berørt	0
		3901-126/258	Berørt	0
		0701-126/365	Berørt	0
		3901-126/281	Berørt	0
		3901-126/208	Berørt	0
		3901-126/356	Berørt	0
		3901-126/216	Berørt	0
		3901-126/187	Berørt	0
		3901-126/351	Berørt	0
		3901-126/310	Berørt	0
		3901-126/350	Berørt	0
		3901-126/230	Berørt	0
		3901-9801/2	Berørt	0
		3901-126/295	Berørt	0
		3901-126/179	Berørt	0
		3901-126/196	Berørt	0
		3901-126/197	Berørt	0
		3901-126/219	Berørt	0
		3901-126/224	Berørt	0
		3901-126/238	Berørt	0
		3901-126/183	Berørt	0
		3901-126/321	Berørt	0
		3901-126/376	Berørt	0
		3901-126/409	Berørt	0
		3901-126/357	Berørt	0
		3901-126/266	Berørt	0
		3901-126/270	Berørt	0
		3901-126/319	Berørt	0
		3901-126/265	Berørt	0
		3901-126/200	Berørt	0
		3901-126/267	Berørt	0
		3901-126/330	Berørt	0
		3901-126/272	Berørt	0
		3901-126/291	Berørt	0
		3901-126/222	Berørt	0
		3901-19/267	Berørt	0
		3901-20/271	Berørt	0
		3901-17/11	Berørt	0
		3901-126/223	Berørt	0
		3901-20/110	Berørt	0
		3901-126/355	Berørt	0
		3901-126/347	Berørt	0
		0701-20/352	Berørt	0
		3901-126/287	Berørt	0
		3901-126/317	Berørt	0
		3901-126/277	Berørt	0
		3901-20/506	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-126/260	Berørt	0
		3901-126/278	Berørt	0
		3901-126/275	Berørt	0
		3901-126/255	Berørt	0
		3901-20/55	Berørt	0
		3901-126/322	Berørt	0
		0701-0/0	Berørt	0
		3901-126/264	Berørt	0
		3901-126/271	Berørt	0
		3901-126/212	Berørt	0
		3901-126/279	Berørt	0
		3901-126/276	Berørt	0
		3901-126/231	Berørt	0
12.09.2017	Oppmålingsforretning	3901-20/149	Berørt	0
		3901-126/218	Berørt	0
		3901-126/217	Berørt	0
		3901-20/132	Berørt	0
		3901-20/322	Berørt	0
		3901-20/203	Berørt	0
		3901-9801/3	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-126/218	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-126/218	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	161735264			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161735256			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Hiorths gate 14

Nabolaget Sollistrand/Bryggerijordet - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Granly skole (1-7 kl.) 454 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Sentrum skole (1-7 kl.) 331 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	5 min 2.1 km
Wang Toppidrett Tønsberg	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Granly skole, Horten	12 min
Burger King Horten	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Pedersgata Linje 02, N02, 70	5 min 0.4 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	9 min 6.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

BARNEHAGER

Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 68 barn	10 min 0.8 km
Espira Baggerødbanen barnehage (0-... 160 barn	10 min 0.8 km
Strandparken barnehage (1-6 år) 77 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Horten Handelspark	11 min
Kiwi Grønligata	12 min

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

VARER/TJENESTER

Linden Park	13 min
Boots Apotek Horten Handelspark	11 min
Horten Vinmonopol	18 min

SPORT

Baggerødbanen Søndre Fotball Gras	11 min
Borre idrettsplass	12 min
MOVA Horten sentrum	12 min
MOVA Horten	12 min

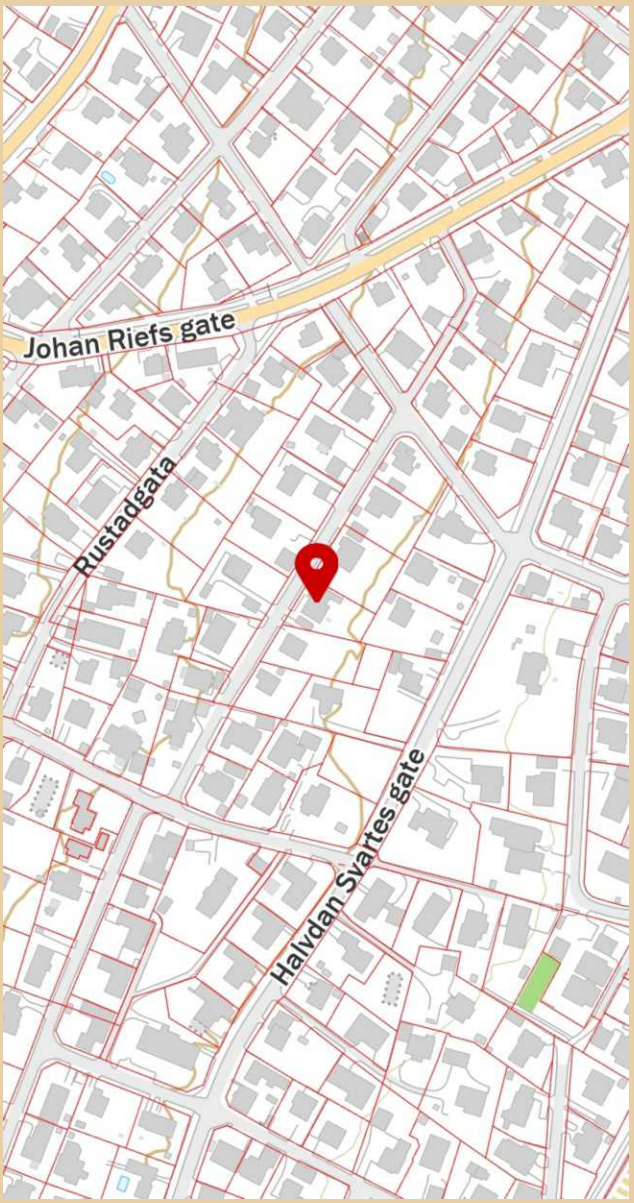
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hiorths gate 14, 3186 Horten
Gnr. 126, Bnr. 218, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260055

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 938 86 171

E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
