PRIVATMEGLEREN
HORTEN

SPURVESTIEN 24

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Spurvestien 24, 3189 Horten
Gnr. 133, Bnr. 421, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260070

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 488 90 979

E-post: jan.harald.wivestad@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.

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.

Tilstandsrapport

Enebolig

Spurvestien 24, 3189 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 133, bnr. 421

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22682-1014 **Referansenummer:** HI3668

Foretak: HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER **Takstingeniør:** Håkon A. Kristoffersen

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.

HK Byggtek

HK Byggtek er et uavhengig takstforetak med sertifisert takstingeniør og lang erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Tjenester leveres i samsvar med gjeldende lovverk og NS 3600.



Rapportansvarlig

Håkon A. Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
hk@hkbyggtek.no
924 98 396

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE
TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt med normalt god standard ut fra byggeår. Det er utført flere oppgraderinger og vedlikeholdstiltak over tid. Det er registrert enkelte forhold knyttet til alder, vedlikehold og forventet levetid på bygningsdeler og tekniske installasjoner, og videre oppfølging samt enkelte oppgraderinger må påregnes over tid.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

Gå til side

Boligen er tekket med betongtakstein fra byggeår, med takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål/aluminium.
Takkonstruksjonen er utført med takstoler, kaldt loft og ventilering via gavlventiler og raft.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.
Boligen har hovedsakelig 2-lags vinduer fra byggeår, samt Velux takvindu fra 2010.
Det er tofløyet inngangsdør, flere terrassedører, terrasseplatting mot syd og understøttet balkong i 2. etasje.
Utvendige trapper er etablert ved inngangsparti og vaskerom.

INNVENDIG

Gå til side

Boligen har fliser, parkett og heltre furugulv i oppholdsrom, samt belegg og malt betongdekke i kjeller. Det er gulvvarme i enkelte rom.
Vegger og himlinger har hovedsakelig malt panel og tapet.
Etasjeskillere antas utført som trebjelkelag, og gulv mot grunn med støpt dekke. Det er utført nivåmålinger med laser i utvalgte rom, hvor enkelte moderate nivåavvik ble registrert.
Boligen har to Leca-elementpiper med murt peis i stue og på kjøkken. Tilsynsrapport fra VIBR datert 15.11.2022 er lagt til grunn.
Rom under terreng har påforede vegger mot grunn og belegg på gulv.
Boligen har malte tretrapper og profilerte innvendige tredører.

VÅTROM

Gå til side

Vaskerommet er fra byggeår og har belegg på gulv med sluk, malt tapet på vegger og malt panel i himling. Rommet er innredet med skapinnredning, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet har mekanisk avtrekk og er ikke utført som tett våtrom etter dagens vurderingskriterier. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av rommet.

Badet i 2. etasje har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og malt panelhimling med skråtak. Rommet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, dusjkabinett, badekar og servantskap med servant. Badet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonssystem og sluk under dusjkabinett og badekar. Våtrommet er vurdert opp mot TEK97, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Badet i kjeller har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og panel i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantskap med servant og dusjnisje. Badet har plastsluk i dusjsone og mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonssystem. Våtrommet er vurdert opp mot TEK97, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken innredningen har profilerte fronter, heltre benkeplate og flislagt felt ved platetopp.
Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn og platetopp.
Kjølehjørne og tilhørende kjøleaggregat er ikke funksjonstestet utover normal observasjon ved befaringen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom i gang har fliser på gulv, brystningspanel og malt tapet på vegger.
Det er vegghengt toalett og servant montert på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system, med kobberrør fra vanninntak til varmtvannsbereder og fordelerskap. Fordelerskap og hovedstoppekran er plassert i teknisk rom i kjeller med sluk i gulv.
Innvendige avløpsledninger er utført av plast, med stakeluke i teknisk rom og lufting ført over tak.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra 2022, med aggregat plassert i kott i 2. etasje.
Varmtvannsbereder på ca. 185 liter fra 1997 er plassert i teknisk rom i kjeller.
Boligen har sentralstøvsuger med uttak i hver etasje.
Sikringsskap er plassert i gang i 1. etasje med enkel tilkomst og innholdsfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Drenering og fuktsikring er opplyst fra byggeår, og det er stedvis synlig knotteplast over terreng.
Grunnmur er utført i pusset mur med støpt dekke mot grunn. Det er registrert enkelte mindre riss i grunnmur og betonggulv, vurdert som normale ut fra alder og naturlige bevegelser i materialene.
Boligen er plassert på relativt flat tomt med opparbeidet uteareal, terrasseplatting, belegningsstein og lav forstøtningsmur ved oppstillingsplass og garasje.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Kommunens kartoversikt oppgir vannledning og avløp av plast.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.01.1998. Fremlagte tegninger datert 08.05.1997 er lagt til grunn for vurdering av lovlighet. Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.

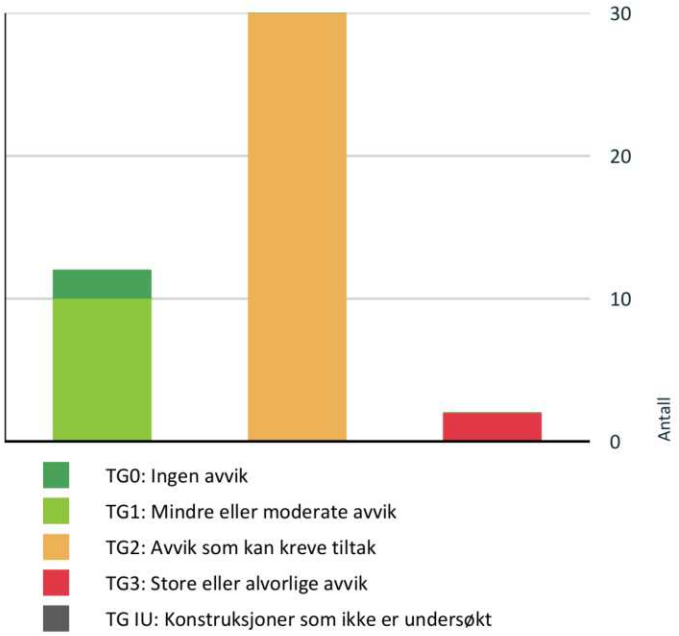
Fremlagte tegninger av garasje datert 20.03.1995 har enkelte variasjoner fra oppført bygg.
Om dette skyldes endringer ved bygging, eller omsøkt, kan ikke verifiseres under befaring.

Spurvestien 24, 3189 HORTEN
Gnr 133 - Bnr 421
3901 HORTEN

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

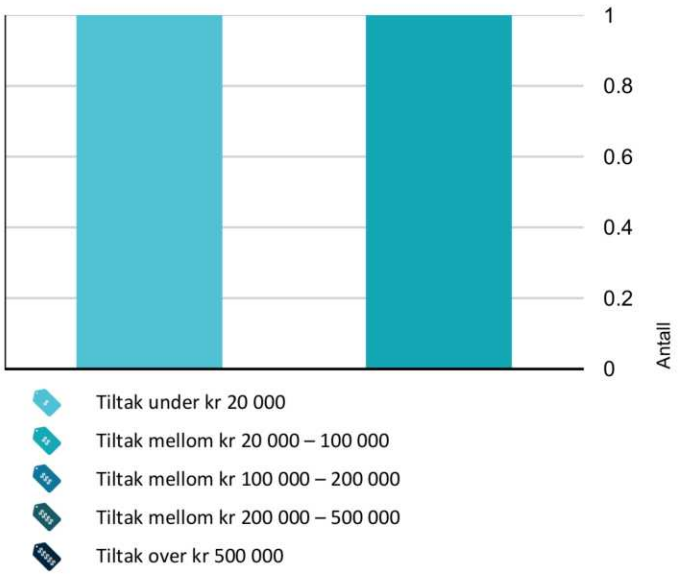
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Kjeller vindu	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE
TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1998	Modernisering	BM. Kjell Kristensen bygget ut innredet kjeller, trimrom.
2001	Modernisering	Plantet tuja-hekk rundt hele huset. Klippet og stelt av blant annet Grøteig.
2000	Modernisering	Bygget garasje, BM. Kjell Kristiansen
2000	Modernisering	Steinsatt inngangsparti etter at garasje ble bygget.
2008	Modernisering	Malt hele huset
2008	Modernisering	Bygget liten redskapsbod ved garasje.
2012	Modernisering	Lagt opp til 32A til komfyr/ kjøkken. Utf. Nilsen Elektro.
2016	Modernisering	Bygget ny veranda bak huset.
2016	Modernisering	Malt hele huset
2018	Modernisering	Lagt ned rør for å lede vann fra takrenner vekk fra husets grunnmur
2019	Modernisering	Satt inn dusjkabinett 2. etg.
2022	Modernisering	Satt inn ny Flexit-Ventilasjons vifte av Multiluft Horten. Filter skiftes ved indikasjon på anlegg, sist filter skifte utført vår 2026.
2024	Modernisering	Firma vasket og impregnerte utvendig tak på hus og garasje. utf. Utvendig Drift As.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.
Taktekking og undertak er vurdert fra bakkenivå, og fra stige ved takfot på ett punkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis begrenset mose- og lavvekst på taktekkingen.
Taktekking og undertak er fra byggeår og har normal aldring og slitasje ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekkingen bør følges opp med normalt vedlikehold over tid for å begrense videre begroing og slitasje.
Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak utover ordinær oppfølging.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål/aluminium.
Begge pipene og luftehatt over tak er heldekkende beslått.
Det er montert snøfangere over utsatte områder samt stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halve forventede levetid er oppnådd for renner, nedløp og beslag. Det er registrert stedvis slitasje i overflater, samt noe opphopning i takrenner.
Det er også registrert reparert sprekk i takrenne mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rensing og normalt vedlikehold av renner og nedløp anbefales.
Reparert område i takrenne bør følges opp ved fremtidig vedlikehold.
Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak utover ordinær oppfølging og vedlikehold.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen har oppnådd mer enn halv forventet levetid.
Det er registrert mangelfull lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mangelfull lufting bør utbedres for å redusere risiko for fuktbelastning og redusert levetid på konstruksjonen.
Kledningen må ellers påregnes normalt vedlikehold ut fra alder og bruk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er utført med takstoler, kaldt loft og isolasjon mot underliggende etasje.
Loftet er tilgjengelig fra loftsluke og delvis via boddør til kneveggsloft.
Ventilering via ventiler i gavlvegger og raft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inspeksjonen var begrenset til observasjoner fra loftsluke, da det ikke var mulig å gå innover loftet.
Det er registrert redusert lufting ved raft der isolasjon stedvis ligger tett mot undertak.
Det er registrert misfarging på undertaksplater ved møne. Forholdet kan skyldes tidligere fuktpåvirkning eller begrenset luftsirkulasjon. Loftet fremstod tørt ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å forbedre lufting ved raft for å øke luftsirkulasjonen og redusere risiko for kondens og fuktbelastning i takkonstruksjonen.
Registrerte misfarginger bør holdes under oppsikt ved fremtidige inspeksjoner og vedlikehold.



loftskonstruksjon

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig 2-lags vinduer fra byggeår, samt Velux takvindu fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har oppnådd mer enn halv forventet levetid.
Det er registrert stedvis værslitasje og manglende spalte mellom vannbrett og belistning enkelte steder.
Mangelfull avslutninger rundt kjellervinduer.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værbelastning og normal slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning for å redusere risiko for fuktbelastning og råteskader over tid.
Mangelfulle avslutninger rundt enkelte kjellervinduer bør ferdigstilles.
Vinduer bør ellers følges opp med normalt vedlikehold ut fra alder og bruk.

TG 3 Kjeller vindu

Beskrivelse

Østvendt kjellervinduer, 2-lags glass topphengslet vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert råteskader og nedbrutt treverk i nedre del av karm/ramme på kjellervindu. Forholdet vurderes å skyldes alder, værbelastning og fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet har behov for utbedring eller utskifting.
Manglende tiltak kan medføre videre nedbrytning og økt fuktbelastning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



kjellervindu mot øst

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har tofløyet inngangsdør og terrassedør mot syd med utgang fra stue. Det er også terrassedør fra vaskerom mot øst og til understøttet balkong mot nord i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene er av eldre årgang hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Forholdene vurderes å skyldes normal aldring, bruksslitasje og værbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer ut fra alder og bruk som forventet.
Normalt vedlikehold må påregnes over tid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasseplatting mot syd delvis under tak og med le-vegg.
Understøttet balkong i 2. etasje mot nord, samt overbygget inngangsparti i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mindre svikt i terrasseplatting mot syd, som vurderes å kunne skyldes mindre setninger over tid.
Det er også registrert råteskade i endebord/list på terrasseplatting.
Overbygget ved terrasse fremstår med enkel utførelse og noe nedbøyning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Svikt i terrasseplatting anbefales justert.
Skadet bord/list bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning.
Det anbefales nærmere vurdering og eventuell forsterkning av overbygget ved terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig trapp til inngangsparti og trapp ved vaskerom.
Det er også nivåtrinn i terreng ved terrasseplatting.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har fliser med varme i gang, parkett i spisestue og kjøkken, samt heltre furugulv i 2. etasje.
I kjeller er det belegg og malt betongdekke. Det er gulvvarme i enkelte rom i kjeller.
Vegger har malt panel og tapet, og himlinger har hovedsakelig malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert normal slitasje og enkelte riss/sprekkdannelser i overflater, blant annet i vegg i stue.
Forholdene vurderes å skyldes bevegelser og normal aldring i materialer, og vurderes ikke å ha konstruksjonsmessige årsaker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert behov for nødvendige utbedringer av overflater.
Eventuell oppussing eller fornying av flater vurderes å være av skjønnsmessig karakter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillene antas utført som trebjelkelag i tråd med vanlig byggeskikk fra oppføringsperioden.
Gulv mot grunn er utført med støpt dekke.
Konstruksjonene er lukkede, og oppbyggingen er derfor ikke kontrollert.

Det er utført nivåmålinger med laser i utvalgte rom på befaringsdagen.
Lokale avvik (la) er målt innenfor 2 meter, og totale avvik (ta) er målt gjennom hele rom.

1. etg. stue, (la) ca. 5 mm. (ta) ca. 12 mm.
1. etg. gang, (la) ca. 5 mm. (ta) ca. 11 mm.
2. etg. loftstue, (la) ca. 5 mm. (ta) ca. 15 mm.
2. etg. sov, syd, (la) ca. 10 mm. (ta) ca. 22 mm.
Kjeller. bod (la) ca. 6 mm. (ta) ca. 5 mm.
Kjeller. sov/ disp. (la) ca. 0 mm. (ta) ca. 8 mm.

Andre avvik kan forekomme i rom hvor det ikke er utført målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt nivåavvik som overstiger standardens veiledende toleranser enkelte steder.
Det er registrert totalt nivåavvik mellom 15–30 mm gjennom hele rom, samt lokale avvik mellom 10–20 mm innenfor 2 meters lengde.
Det er registrert noe stedvis knirk i gulv i stue i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Målt nivåavvik vurderes som moderat og vil normalt ha begrenset betydning for bruk av rommet.
Tiltak vurderes som lite aktuelt isolert sett, men kan vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.
Noe knirk i gulv må påregnes ut fra alder og byggeskikk.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2 stk. leca element pipe med murt peis i stue og på kjøkken 1. etasje. Det foreligger Tilsynsrapport fra VIBR datert 15.11.2022, som legges til grunn.
Sist feiebesøk ble utført 10.01.2023.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har belegg på gulv med varme, panel i himling og påforede yttervegger med tapet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Påforede vegger mot grunn vurderes som risikokonstruksjon, da organiske materialer er benyttet mot konstruksjoner under terreng.
Det ble utført fuktkvotemåling i vegg med Protimeter MMS3 med piggelektroder, med målt verdi på ca. 15,8 vekt% ved befaringen.
Tilsvarende konstruksjon ble kontrollert på motsatt side av boligen med tilsvarende måleresultater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Påforede konstruksjoner mot grunn bør holdes under oppfølging over tid, da fuktbelastning kan oppstå i konstruksjoner under terreng.
Ved eventuell fremtidig oppgradering av kjeller anbefales fuktrobuste løsninger mot grunnmur.



fuktmåling, utforet vegg sov/ disp. rom i kjeller

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Boligen har malt tretrapp fra gang ned til kjelleretasje og opp til 2 etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har malte profilerte tredører, samt tofløyet malt dør med glassfelt mellom gang og stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm og/eller har redusert tetting mot karm.
Forholdene vurderes å skyldes alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte dører anbefales justert for bedre funksjon.
Normalt vedlikehold må påregnes ut fra alder og bruk.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom har belegg på gulv, malt tapet på vegger og malt panel i himling.
Vaskerommet er innredet med over- og underskap, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er plastsluk i gulv med belegg ført ned i sluk.
Rommet har mekanisk avtrekk.
Rommet er fra byggeår og er ikke bygget som et tett våtrom etter dagens vurderingskriterier.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Vegger har malt tapet og himling har malt panel.
Det er registrert normal bruksslitasje ut fra alder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet har belegg med sluk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvbelegg er fra byggeår og har oppnådd mer enn halv forventet levetid. Det er registrert sprekkdannelser og manglende tetthet i belegg ved overganger og dørpartier. Det er registrert lite til ingen fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader og utettheter i gulvbelegg kan ved lekkasje eller vannsøl medføre økt risiko for fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner.
Videre oppgradering av overflater og gulvløsning må påregnes over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Vaskerommet har plastsluk med belegg ført ned i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet er fra byggeår og membran/tettesjikt vurderes å være ved eller over forventet brukstid. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. Det er registrert sprekker i gulvbelegg, samt løsninger ved overganger og dørpartier som ikke gir et tett våtrom etter dagens vurderingskriterier. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i svekket funksjon og økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert synlige fukt- eller lekkasjeskader ved befaringen.
Sprekkdannelser i gulvbelegg og eldre løsning ved overganger/dørpartier medfører likevel økt risiko for fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner.
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i vurdering av tettesjiktets funksjon opp mot standardens vurderingskriterier for vaskerom.
Oppgradering eller utskifting av tettesjikt må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


sprekk/ avslutning av belegg mot dør


sluk, vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med over- og underskap, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved sanitærutstyr eller innredning ved befaringen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert begrenset tilluft til rommet som følge av liten spalte under dør. Forholdet kan redusere luftutskiftingen i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere større spalte under dør eller annen løsning for å sikre tilfredsstillende tilluft til rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende konstruksjoner er vurdert fra tilgjengelige flater ved visuell kontroll og kontroll med fuktindikator.
Hulltaking er ikke utført.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved visuell kontroll og kontroll med fuktindikator ble det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet må vurderes i sammenheng med registrerte avvik ved rommets tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og malt panel i himling med skråtak.
Rommet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, dusjkabinett, badekar og servantskap med servant.
Badet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonssystem.
Det er sluk under dusjkabinett og badekar.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Byggteknisk forskrift fra 1997 (TEK97) er lagt til grunn ved vurderingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt og himling har malt panel med skråtak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall mot sluk, men ikke motfall ved befaringen.
Forholdet vurderes å gi redusert sikkerhet ved eventuell lekkasje eller økt vannbelastning på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet bør sees i sammenheng med alder og vurdering av sluk, membran og tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk under dusjkabinett og badekar.
Sluk under dusjkabinett og badekar var ikke tilgjengelig for full inspeksjon ved befaringen.
Membranløsning og tettesjikt er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Badet er fra byggeår og sluk/tettesjikt vurderes å være ved eller over forventet brukstid.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt.
Slukene hadde begrenset tilgjengelighet ved befaringen.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i alder, forventet levetid og begrenset mulighet for kontroll av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sluk og tettesjikt bør følges opp med jevnlig kontroll. Manglende dokumentasjon og begrenset tilgjengelighet til sluk medfører økt usikkerhet rundt slitasje og gjenværende levetid.
Badet har dusjkabinett, noe som anbefales videreført for å begrense vannbelastning direkte på konstruksjonen.
Videre oppgradering av våtrommet må påregnes over tid.



sluk under dusjkabinett

Tilstandsrapport



sluk under badekar



fuktmåling i svill mot dusj

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, dusjkabinett fra 2019, badekar og servantskap med servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikering eller drenering fra innebygget sisterne. Det foreligger ingen dokumentasjon på løsning eller utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende synlig lekkasjeindikering kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.
Installasjonen bør holdes under jevnlig oppfølging for å redusere risiko for skjulte lekkasjer og følgeskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonssystem.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert begrenset tilluft til rommet som følge av liten spalte under dør. Forholdet kan redusere luftutskiftingen i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere større spalte under dør eller annen løsning for å sikre tilfredsstillende tilluft til rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra bakenforliggende soverom i vegg mot dusj, med målepunkt i spikerslag i vegg.
Fuktkvotemåling er utført på befaringsdagen med Protimeter MMS3 (piggelektroder).
Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen.

Årstall: 2026

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og panel i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantskap med servant og dusjnisje. Badet har plastsluk plassert i dusjsone. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Byggteknisk forskrift fra 1997 (TEK97) er lagt til grunn ved vurderingen.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og panel i himling.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.
Fall/høydeforskjell fra dør til sluk er målt til ca. 18 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert hulromlyd i enkelte fliser ved dør og i dusjsone.
Det er registrert fall mot sluk, men kant ved dusjnisje hindrer fri avrenning av lekkasjevann til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere fri avrenning for lekkasjevann til sluk for å redusere risiko for fuktpåvirkning ved lekkasje eller vannsøl.
Videre oppfølging og vedlikehold må påregnes over tid.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk plassert i dusjsone.
Membranløsning og tettesjikt er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeår og sluk/tettesjikt vurderes å være ved eller over forventet brukstid. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sluk og tettesjikt bør følges opp med jevnlig kontroll ut fra alder og bruk. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet ved vurdering av konstruksjonen og gjenværende levetid.
Videre oppgradering av våtrommet må påregnes over tid.



sluk, bad, kjeller

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med vegghengt toalett, servantskap med servant og dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen er av eldre dato.
Skapdør til servantskap har redusert funksjon ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering eller vedlikehold av innredning kan bli aktuelt for å bedre funksjonen.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonssystem.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert begrenset tilluft til rommet som følge av liten spalte under dør. Forholdet kan redusere luftutskiftingen i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere større spalte under dør eller annen løsning for å sikre tilfredsstillende tilluft til rommet.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra bakenforliggende bod i vegg mot dusj, med målepunkt i spikerslag i vegg.
Fuktkvotemåling er utført på befaringsdagen med Protimeter MMS3 (piggelektroder).
Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen.

Årstall: 2026



fuktmåling i svill mot dusjsone i kjeller

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredningen har profilerte fronter, heltre benkeplate og flislagt felt ved platetopp.
Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn og platetopp.
Kjølehjørne og tilhørende kjøleaggregat er ikke funksjonstestet utover normal observasjon ved befaringen.

1. ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i gang har fliser på gulv, brystningspanel og malt tapet på vegger.
Det er vegghengt toalett og servant montert på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe bevegelse i servant montert på vegg.
Det er registrert riss i gulvflis.
Rommet har mekanisk avtrekk, men begrenset tilluft som følge av liten spalte under dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales etterstramming/justering av servantfeste, samt etablering av bedre tilluft til rommet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system i boligen. Det er kobberrør fra vanninntak til varmtvannsbereder og videre inn til fordelerskap. Fordelerskap er plassert i kjellerrom med sluk i gulv.
Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom i kjeller og ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er utført av plast.
Stakeluke er tilgjengelig i tekniskrom i kjeller. Lufting er ført over tak.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra 2022.
Aggregat er plassert i kott i 2. etasje.
Filter ble sist skiftet i 2026 og kontrollert ved befaringen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 185 liter fra 1997.
Bereder er plassert i teknisk rom i kjeller på støpt dekke med sluk i gulv.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannsbereder er over 20 år gammel.
Bereder er tilkoblet med stikkontakt og ikke fast tilkobling som anbefalt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert funksjonssvikt ved befaringen, men ut fra alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og svikt på eldre varmtvannsberedere.
Det anbefales å følge opp tankens tilstand og planlegge utskifting.
Fast tilkobling anbefales utført av kvalifisert fagperson.



Vv. tank, plassert i kjeller

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger med uttak i hver etasje.
Aggregat er plassert i teknisk rom i kjeller.
Anlegget er ikke funksjonstestet ved befaringen.



sentralstøvsuger

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

Sikringsskap er plassert i gang i 1 etasje.
Enkel tilkomst og innholdsfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
1998 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ivar Øvrid ved oppsetting av bygg, etterarbeid (montering av batterilader) er gjort av Horten elektro, kjøkken 2012 av Nilsen elektro.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Batterilader, Horten elektro.

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 Tilsyn utført i 2015.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

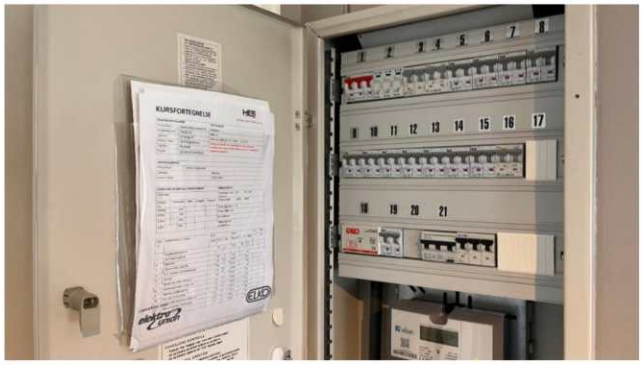
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet kontroll når dette ikke er utført de siste 5 årene.

Generell kommentar

Vurdering og kontroll av elektriske anlegg ligger utenfor takstmannens fagområde, og anlegget er ikke kontrollert eller vurdert av undertegnede.



s. skap i gang, 1. etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er opplyst fra byggeår.
Det er stedvis synlig knotteplast over terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Drenering og fuktsikring har passert halv forventet levetid.
Det er registrert fuktindikasjoner i kjelleretasje i form av skjolder, avflassing og riss i overflater.
Det ble registrert utslag ved fuktsøk på gulv og nederst på vegg enkelte steder i kjeller. Topplist til knotteplast er stedvis løs eller mangler.
Forholdene vurderes å skyldes alder og fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av drenering og fuktsikring for å avklare årsak til registrerte fuktindikasjoner i kjelleretasje.
Manglende tiltak kan medføre økt fuktbelastning og videre påvirkning på konstruksjoner under terreng.
Topplist til knotteplast bør festes og monteres der dette mangler.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i pusset mur med støpt dekke mot grunn.
Det er registrert enkelte mindre riss i grunnmur og betonggulv.
Forholdene vurderes som normale ut fra alder og naturlige bevegelser/uttørking i materialer.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er lav forstøtningsmur av stableblokker ved oppstillingsplass og videre mot garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og mindre forskyvninger i forstøtningsmur. Forholdet vurderes å kunne skyldes bevegelser og setninger i masser over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales lokal utbedring og oppfølging av forstøtningsmur for å redusere risiko for videre bevegelser og forskyvninger.



forstøtningsmur ved oppstillingsplass

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er plassert på relativt flat tomt med opparbeidet gressplen og beplantning rundt bygningen, samt terrasseplatting mot syd. Oppstillingsplass foran garasje og passasje langs bygningens østside er belagt med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur og ut mot terreng enkelte steder. Takvann føres ned i grunn ved bygningen. Eier opplyser at det er etablert nedgravde rør for bortledning av takvann fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og bort fra bygningen der dette mangler. Tiltak for bortledning av takvann vurderes som hensiktsmessig for å redusere fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann/ avløp via privat stikkledninger. Kommunens kartoversikt oppgir vannledning og avløp av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendig vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• 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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
* Rekkverk ved utgang fra vaskerom har høyde på ca. 0,81 meter. Rekkverk i trapp har høyde på ca. 0,79 meter.
* Det er åpning i innvendig trapp større enn 10 cm under håndløper ned mot gang.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

* Radon: Området ligger innenfor usikker aktsomhetsgrad. Måling anbefales for å kartlegge nivå.
* Rekkverk anbefales med økt høyde.
* Åpning over 10 cm anbefales tettet for å redusere fare for fall.



ngu. kartutsnitt, radon aktomhetskart

Tilstandsrapport



åpning i trapp

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje med takstein og liggende kledning og støpt dekke.
Innlagt strøm, ladestasjon til el. bil og elektrisk garasjeport.

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

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

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

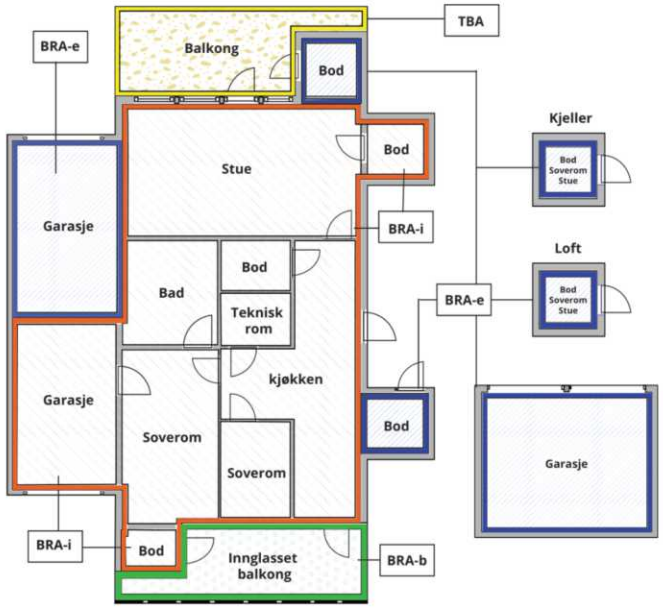
Hva er måleverdig areal?

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	93			93	62
2. Etasje	78			78	9
Kjeller	85			85	
SUM	**256**				**71**
SUM BRA	**256**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, toalettrom, stue, vaskerom, kjøkken/ spisestue		
2. Etasje	Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, kott		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bad, soverom/ disp		

Kommentar

Oppmåling er utført i henhold til NS 3940.
Arealer er beregnet basert på målinger foretatt på befaringsdagen, og mindre avvik kan forekomme som følge av måleusikkerhet og begrenset tilgjengelighet.
Møblering, faste installasjoner, piper, utforene vegger, sjakter og bygningsmessige forhold kan ha påvirket nøyaktigheten.
Deler av 2. etasje/ loft havner under ALH og er ikke medregnet/ oppgitt.
Garasje og bod tilknyttet garasje er beregnet under garasje og BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.01.1998.
Fremlagte tegninger datert 08.05.1997 er lagt til grunn for vurdering av lovlighet. Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.

Fremlagte tegninger av garasje datert 20.03.1995 har enkelte variasjoner fra oppført bygg.
Om dette skyldes endringer ved bygging, eller omsøkt, kan ikke verifiseres under befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	

SUM		**28**
SUM BRA	**28**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, redskapsbod	

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Håkon A. Kristoffersen	Takstingeniør
	Johnny Christiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	133	421		0	480.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Spurvestien 24

Hjemmelshaver

Christiansen Else-Berit Ringstad, Christiansen Johnny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Laskenlia, Horten kommune. Tilknyttet Nordskogen skolekrets.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område avsatt til boligformål. Plannavn: Laskenlia øst.

Om tomten

Relativ flat tomt med opparbeidet gressplen og beplantning.
Steinbelagt oppstillingsplass ved garasje og lang østside.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales at opplysninger innhentes fra grunnboken for å avklare eventuelle servitutter, heftelser og rettigheter knyttet til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.05.2026	sendt pr. epost	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
VIBR. Tilsynsrapport	14.11.2022	Ingen merknader, utenom anbefaling om fyring.	Gjennomgått		Ja
Tegninger	07.05.1997		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	19.05.26. gjennomgått og godkjent av kunde. rapport signeres og sendes kunde og megler i egen epost.

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, branncelle r 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 branntekniske 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

Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av rapporten. Tilleggsbygg som garasje er ikke tilstandsvurdert, men er gitt en enkel beskrivelse.
• Befaring og tilgjengelighet. Befaringen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige bygningsdeler er ikke undersøkt. Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet.
• Dokumentasjon. Vurderinger er basert på fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier der dette foreligger.
• Forhold i grunnen Drenering, fuktsikring og utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert, da disse normalt ligger skjult under terreng.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1022766
Dokumentdato	15.11.2022
Kontrolldato	15.11.2022
Saksbehandler	Marie Thorup Surlien

JOHNNY CHRISTIANSEN
SPURVESTIEN 24
3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Spurvestien 24, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN den 15.11.2022

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: JOHNNY CHRISTIANSEN
For brannvesenet: Marie Thorup Surlien

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

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

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

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

Anmerkning:
Ildsted, Peisinnsats, 1 etasje, stue

1. Det er viktig at det fyres med godt klyvd, tørr ved og med riktig forbrenningsluft/trekk, dette for å unngå feilfyring og beksotdannelse.

Anmerkning:
Ildsted, Murt peis, 1 etasje,kjøkken

2. Det er viktig at det fyres med godt klyvd, tørr ved og med riktig forbrenningsluft/trekk, dette for å unngå feilfyring og beksotdannelse.

Spørsmål rettes til Marie Thorup Surlien på **feier@vibr.no** eller **93 00 47 97**.

Med vennlig hilsen

Marie Thorup Surlien
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260070
Addresse	Spurvestien 24		
Postnr.	3189	Sted	HORTEN
Selgers navn	Johnny Christiansen		
Selgers navn	Else-Berit R Christiansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1998

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1998

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Watercircles

Polise/avtalenr.:

184879

Våtrom

Initialer selger:
J C
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J C
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vann fra nedløp er påkoblet vannrør og før bort fra huset

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg gjorde dette selv og hvor det var mulig gravd ned rørene i bakken, ledet vekk fra huset.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Endringene ble utført i samme periode som bygging av resten av huset, Arbeidet ble gjort av Byggmester Kjell Kristiansen.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert El bil lader ute og i garasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

I sikringsskap er det dokumenter som viser hva som er utført og av hvem

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ble kontrollert av Skagerak Energi for ca 15 år siden

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Var ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ble satt inn nytt klima anlegg Flexit UNI 4 - montert i 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Multiluft AS, Horten ved Øystein Gundersen

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Eiendommen er godt vedlikeholdt når det gjelder overflatebehandling. Huset ble malt opp i 2024, med Drygolin Extreme. Det samme gjelder 2 etasje(Loftstue og trapp) ble malt opp i samme periode.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

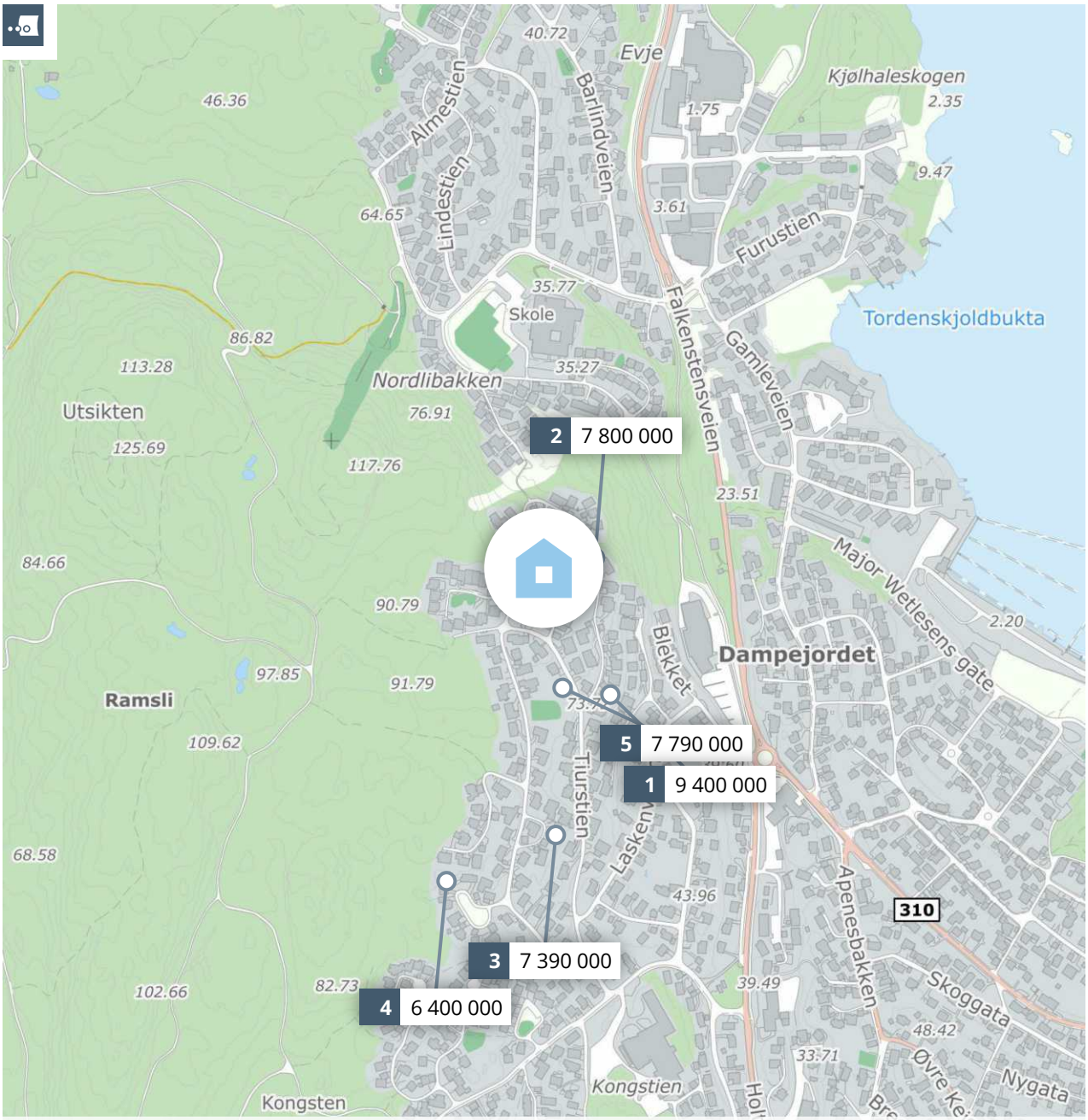
Dato 18.05.2026

Signert av *Johnny Christiansen*

Signert av *Else-Berit R Christiansen*

Initialer selger:
J C
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SPURVESTIEN 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 21.05.2026

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: Jan Harald Wivestad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Spurvestien 24, 3189 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 133 BNR 421 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Laskenlia

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	29 297
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	256 m²	- m²	- m²	71 m²	- m²	- m²
Tomt					480 m²	
Byggeår					1997	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Spurvestien 3	295 m²	1997	800 m²	4 sov	31.10.2025	10 450 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**31 864**
2	Spurvestien 21	303 m²	1988	671 m²	4 sov	26.01.2026	8 300 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**25 743**
3	Orrfuglstien 7	214 m²	1973	825 m²	3 sov	24.10.2024	7 500 000	**7 390 000**	0	7 390 000	**34 533**
4	Trostestien 22	210 m²	1991	879 m²	4 sov	28.04.2025	6 200 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**30 476**
5	Tiurstien 22	202 m²	1972	962 m²	4 sov	13.07.2022	7 790 000	**7 790 000**	0	7 790 000	**38 564**

Spurvestien 24 ligger på toppen av Laskenlia i Horten og bør være "midt i blinken" for en barnefamilie. Beliggende i en rolig gate uten gjennomgangstrafikk og flotte turområder rett over veien. Gangavstand til både skoler og barnehage. Boligen har en god planløsning med bl.a. 4 gode soverom, stor vinkelstue m/utg. solrik terrasse, loftstue med utgang til balkong med flott fjordutsikt, 2 bad og 3 wc, eget vaskerom og sist men ikke minst et flott kjøkken/allrom med grue/peis.

Boligen ble oppført i 1998. Den er pent behandlet og mange av overflatene er malt opp i den senere tid. Utvendig er det hovedsakelig standard fra byggeår. Firma vasket og impregnerte utvendig tak på hus og garasje i 2024. Alt oppussing er gjort i en fin kombinasjon av lyse og mørke farger. Flere detaljer om tilstand i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget våren 2026.

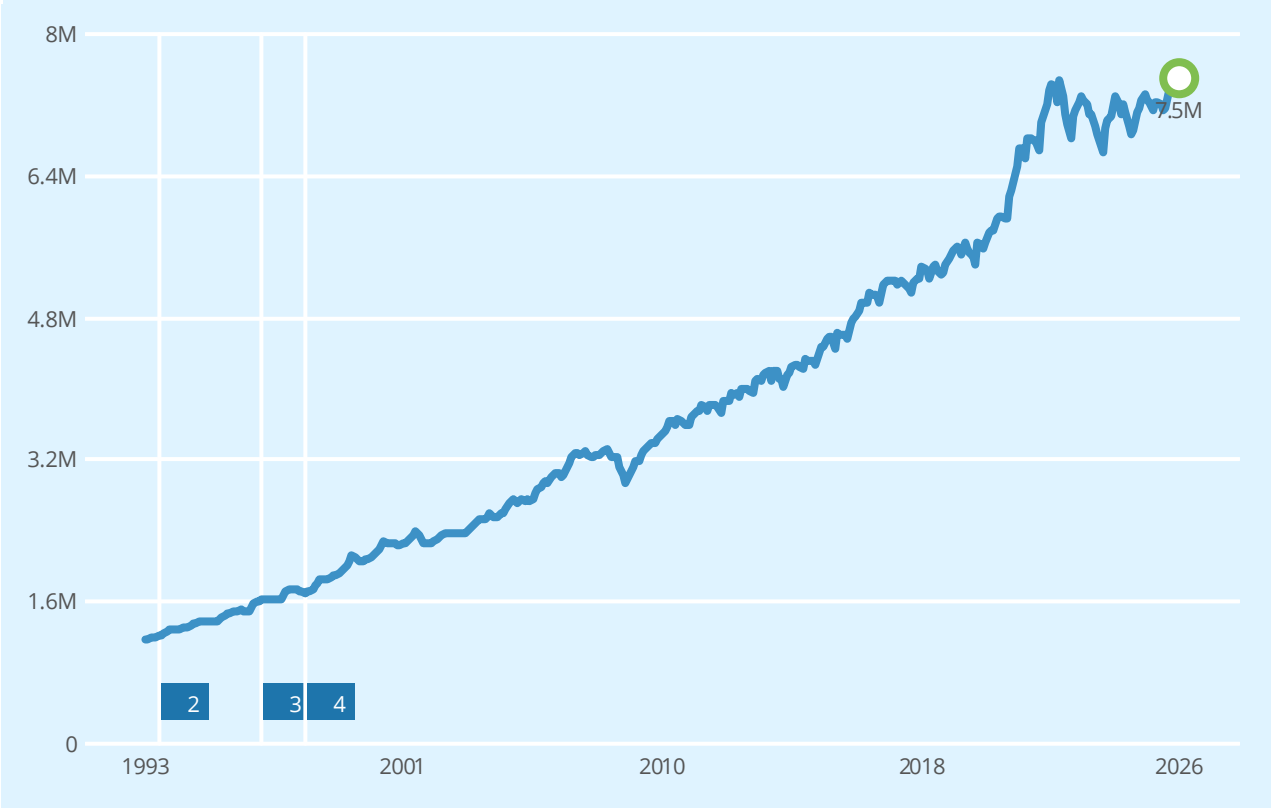
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

1
2
3
4

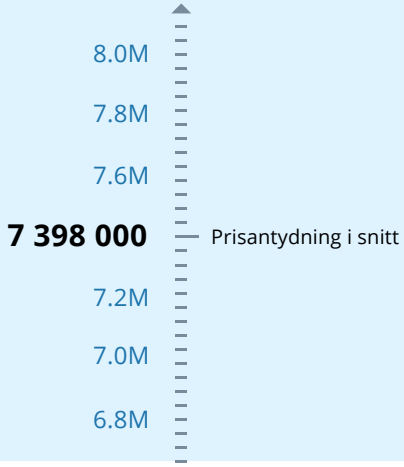
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.07.1997		04.07.1997	-	185 000	-	185 000	5
19.09.1994		19.09.1994	-	48 060	-	48 060	6

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

6 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Laskenlia grunnkrets nå

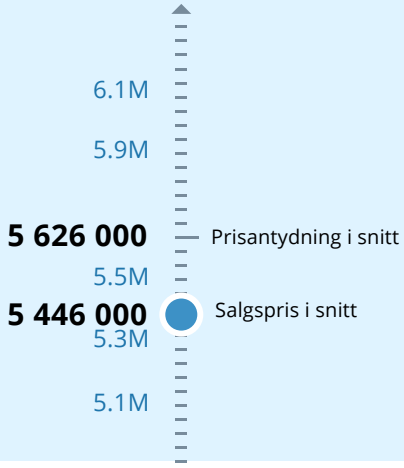
5
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Eneboliger solgt i Laskenlia grunnkrets siste 9 mnd

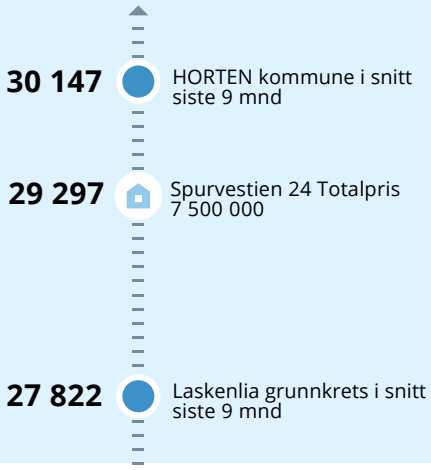
10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
77
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Spurvestien 24, 3189 HORTEN**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299245**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8131848**
Gårdsnummer **133**	Bruksnummer **421**
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 **1998**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **256,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **171,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **166,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 869 kWh**



Spurvestien 24, 3189 HORTEN

Detaljering

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

Spurvestien 24, 3189 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

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
22.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 133 Bnr 421 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Spurvestien 24, 3189 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 741 164
Som sekundærbolig:	kr 6 964 656

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.04.2026 14:43

Eiendom 3901-133/421

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	06.07.1989	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	480,6 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	133	Beregnet areal	480,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	421	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Spurvestien 24	3189 Horten	Laskenlia	Horten	Horten

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.07.1989	Kart- og delingsforretning	3901-133/421	Mottaker	480,6
		3901-133/386	Avgiver	-480,6
01.01.2020	Omnummerering	3901-133/421	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-133/421	Mottaker	0

Bygninger (4)

Bygg 1 av 4: Enebolig

Bygningsnr	8122156			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	128/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	128/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	128	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	81/0	0/0	81/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	8131856			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.11.1998	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	02.11.1998	Areal, annet (bruk/brutto)	30/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	30/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	30/0	30/0

Bygg 3 av 4: Enebolig

Bygningsnr	8126690			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	120/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	120/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	120	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	73/0	0/0	73/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 4 av 4: Enebolig

Bygningsnr	8131848			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.07.1997	Areal, bolig (bruk/brutto)	263/0	Avløp	Privat innlagt
Tatt i bruk	05.01.1998	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	263/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	263	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	92/0	0/0	92/0
H02	Hovedetasje	0	82/0	0/0	82/0
K01	Kjelleretasje	0	89/0	0/0	89/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.04.2026 14:43

Eiendom 3901-133/421

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Spurvestien 24	3189 Horten

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Christiansen Else-Berit R Spurvestien 24 3189 Horten	190258	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Christiansen Johnny Spurvestien 24 3189 Horten	250255	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Christiansen Else-Berit R Spurvestien 24 3189 Horten	190258	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Christiansen Johnny Spurvestien 24 3189 Horten	250255	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**133**	**421**	**0**	**0**	Spurvestien 24, 3189 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)	480.45m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 H0072	Laskenlia (8.7.1966)		
	3901 H0166	Laskenlia øst (27.11.1985)	Boliger	470.57m^2
	3901 H0166	Laskenlia øst (27.11.1985)	Kjørevei	9.86m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
H0134	Nordli og Laskenlia (19.2.1979)
H0167	Tiurstien 17-19-21 (30.5.1986)

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

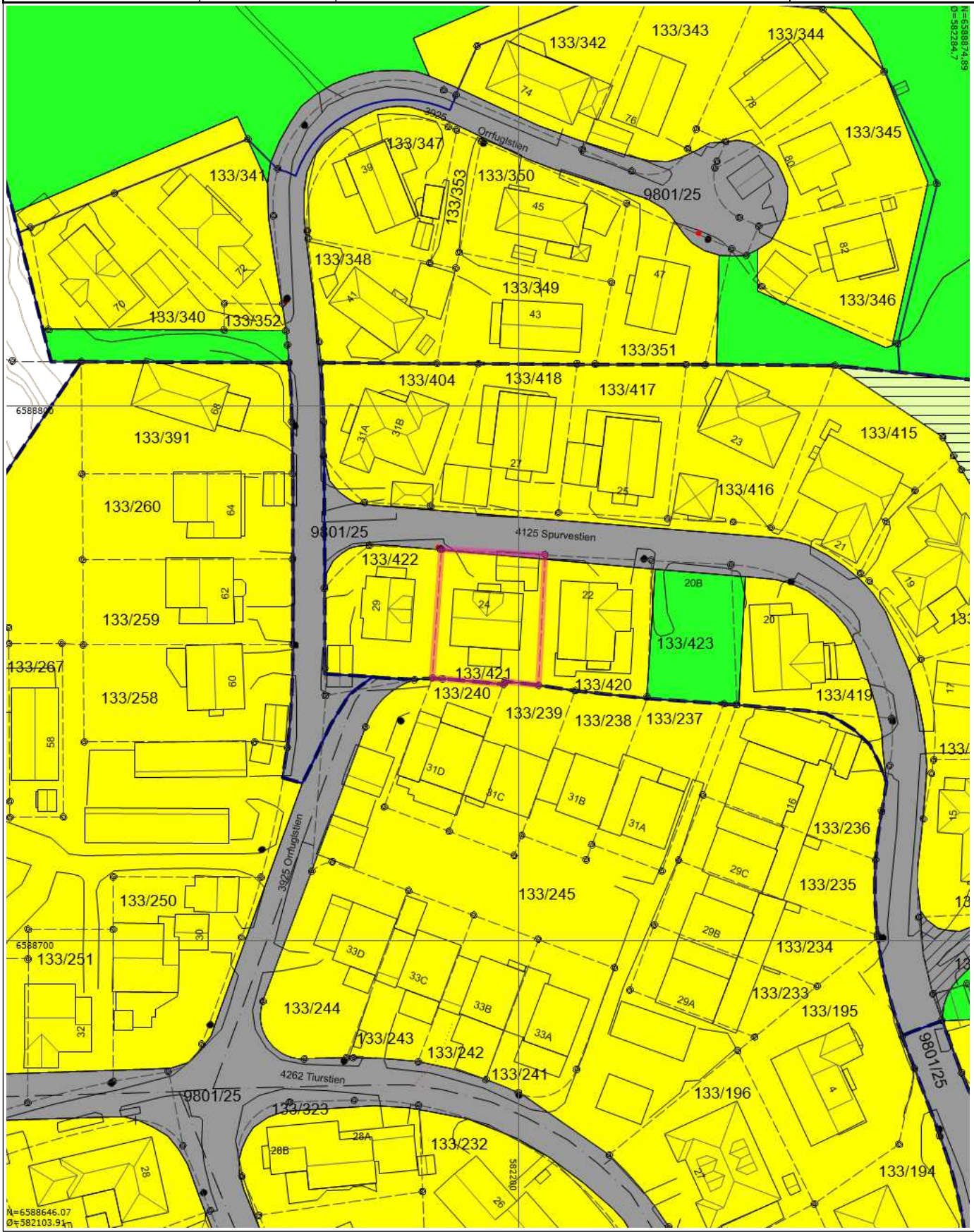
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 421	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Spurvestien 24 3189 HORTEN			
Annen info:	Laskenlia øst			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde detaljregulering/mindre endring


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


RpGrense


RpFormålgrense


Regulert senterlinje


Boligområde


Kjøreveg


Anlegg for lek

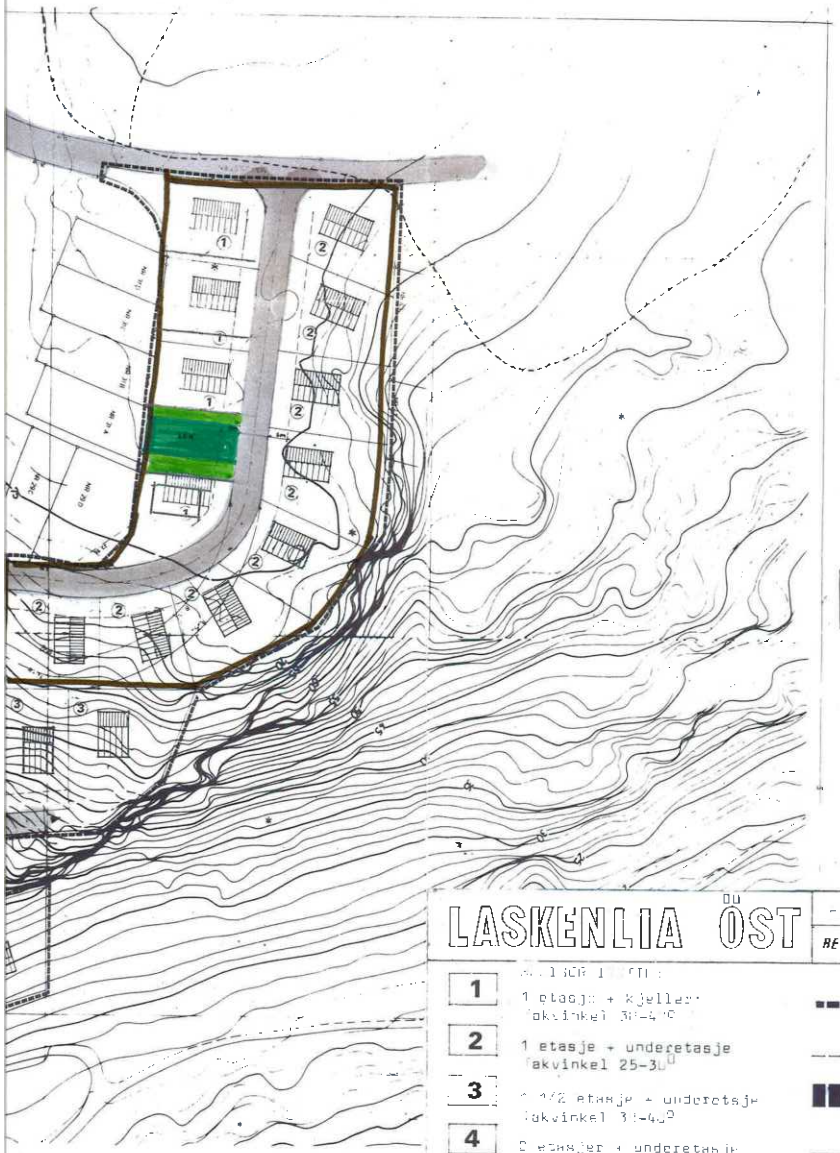

Annet friområde


Friluftsområde


Felles avkjørsel


Forsenkningskurve


Høydekurve



LASKENLIA ØST

REVIDERT REGULERINGSPLAN

1 — 1 etasje + kjeller
Takvinkel 30–45°

2 — 1 etasje + underetasje
Takvinkel 25–30°

3 — 1 1/2 etasje + underetasje
Takvinkel 30–45°

4 — 2 etasjer + underetasje
Takvinkel 25–30°

Enèboligtomter

Friområder/lek

Planens begrensning

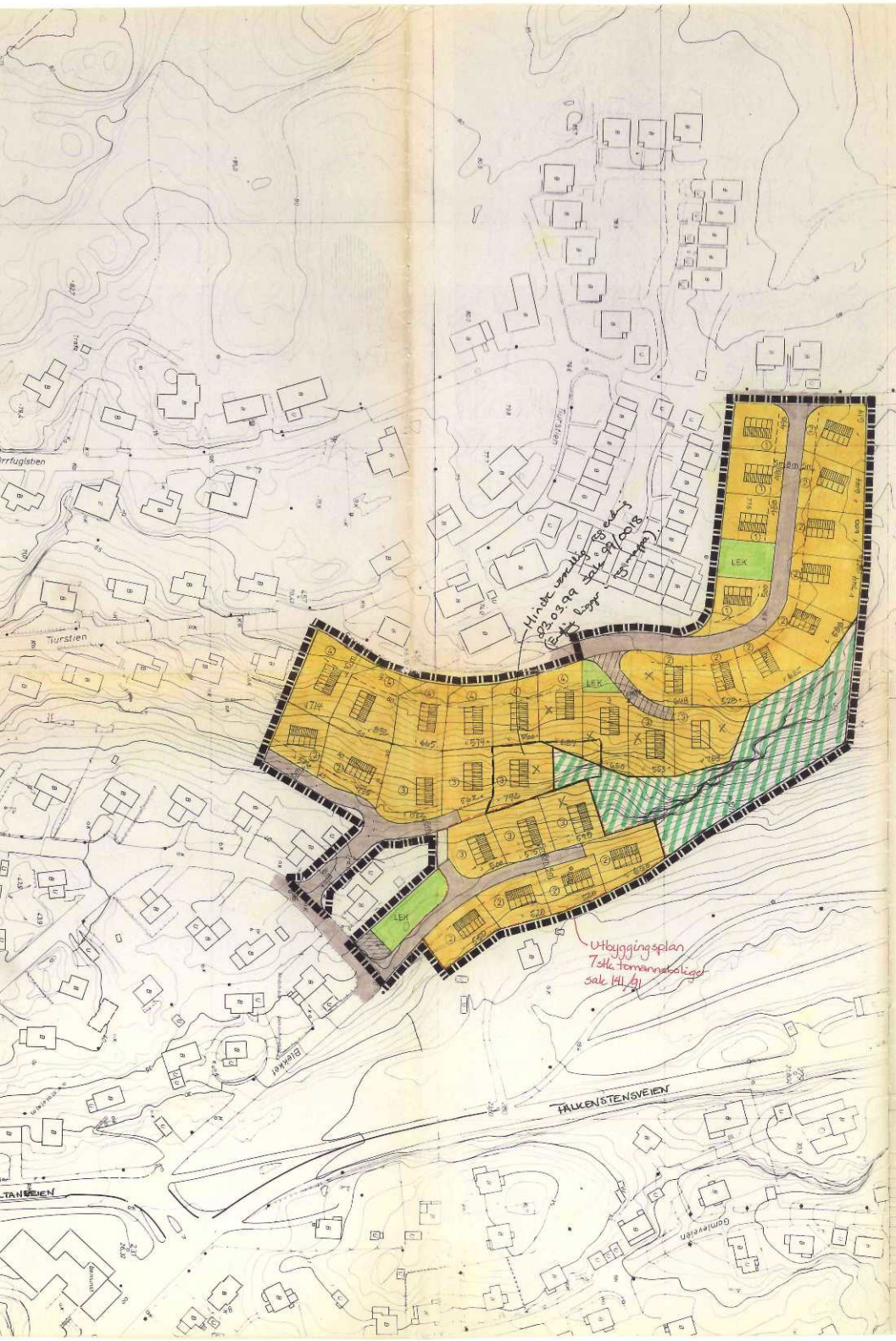
Byggelinje for bygninger

Kjørevei/gjesteparkering

Eksist. avløp/vann

Korr.: 25.02.1986

BYGGMESTER ARNE UHLVIK HORTEN
Arkitekt Sigurd Strømmen
Storgaten 19 3190 Horten



TEGNFORKLARING

BOLIGER INNTIL :

1 — 1 ETASJE + KJELLER, TAKVINKEL 30-40°

2 — 1 ETASJE + UNDERETASJE, TAKVINKEL 25-30°

3 — 1 1/2 ETASJE + UNDERETASJE, TAKVINKEL 30-40°

4 — 2 ETASJER + UNDERETASJE, TAKVINKEL 25-30°

BYGGEOMRÅDER, §25 nr. 2 — ENEBOLIGTOMTER

FRIOMRÅDER / LEK, §25 nr. 4

FELLESOMRÅDER, §25 nr. 6 — (UBEBYGGELIG NATUROMRÅDE)

FELLESOMRÅDER, §26 — PRIVAT FELLESADKOMST/ GJESTEPARKERING

TRAFIKKOMRÅDER, §25 nr. 3 — KJØREVEI

TRAFIKKOMRÅDER, §25 nr. 3 — GANGSTI

BYGGE GRENSE

TOMTEGRENSE

PLANENS BEGRENSNING

MÅLESTOKK : 1 : 1000

NORD

FREMLAGT
10 DES. 1985
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

Se endring vedt. bygn. råd 1.4.86, sak 76/86 !

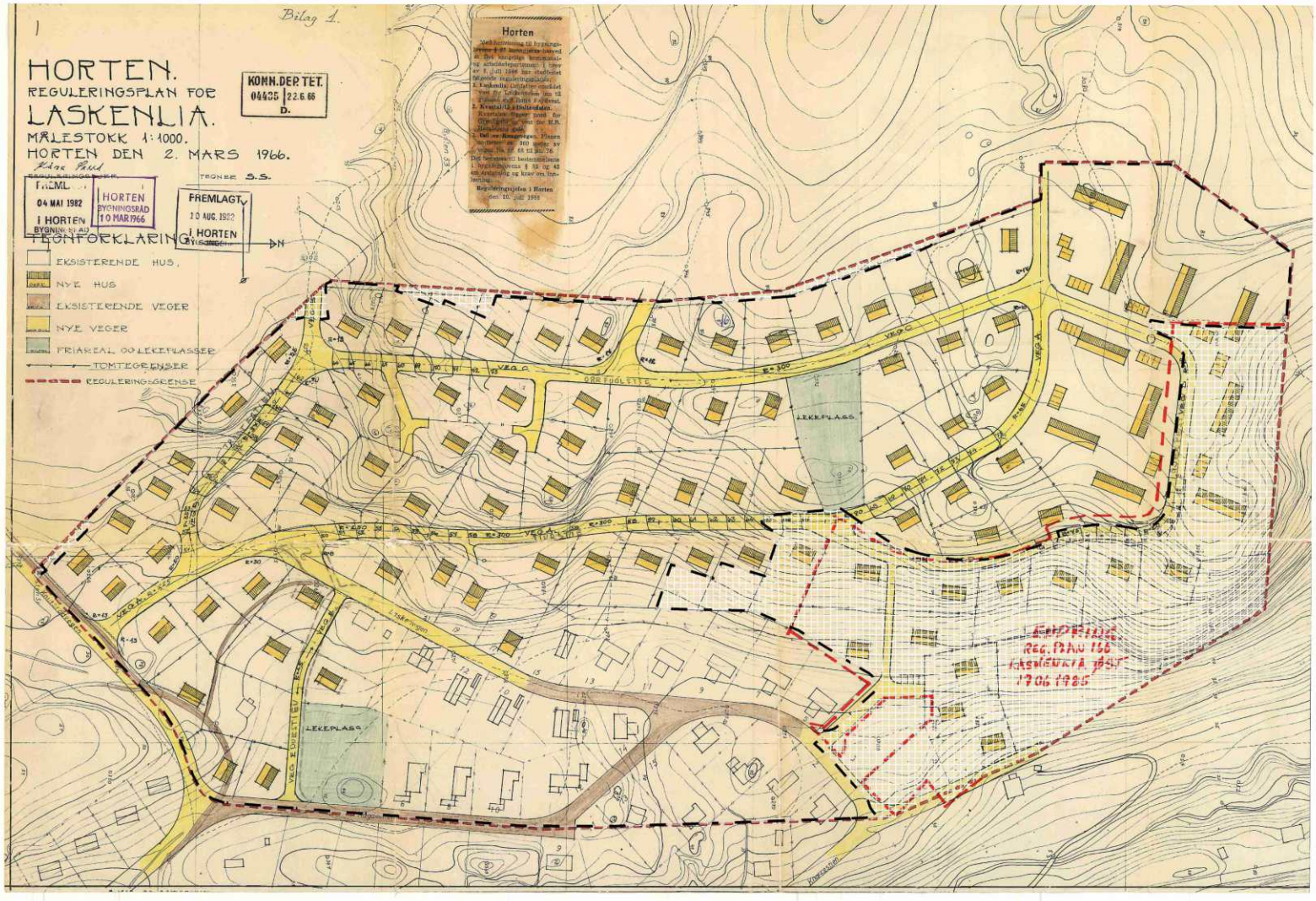
REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR :

HORTEN KOMMUNE LASKENLIA ØST

KARTBLAD

SAKSBEHANDLING OG REVISJONER :	DATO
HORTEN BYGNINGSRÅD	13.11.1984
"	05.02.1985
"	09.04.1985
"	30.04.1985
HORTEN FORMANNSKAP	20.05.1985
HORTEN BYSTYRE	17.06.1985
RETTET : 28.01.1985 / 04.07.1985	
STADFESTET AV FYLKESMANNEN	

TEGNET:	SAK NR.	TEGN. NR.
SAKSBEH.		


Bilag 1.
HORTEN.
REGULERINGSPLAN FOR
LASKENLIA.
MÅLESTOKK 1:1000.
HORTEN DEN 2. MARS 1966.
TEGNET S.S.
KOMN. DEP. TET.
04435 22.6.66
D.
FREMLAGT
04 MAI 1982
I HORTEN
BYGNINGSRÅD
10 MAR 1966
FREMLAGT
10 AUG. 1982
I HORTEN
Horten
Reguleringsplanen i Horten
den 20. juli 1966
TEGNFORKLARING
EKSISTERENDE HUS.
NYE HUS
EKSISTERENDE VEGER
NYE VEGER
FRIAREAL OG LEKEPLASSER
TOMTEGRENSER
REGULERINGSGRENSE
N
LEKEPLASS
LEKEPLASS
VEG C
VEG A
VEG B
ØRE FUGLETTE
Laskenlia
Kjærnsmoen
REG. PLAN 166
LASKENLIA TØSE
1706 1985

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LASKENLIA ØST

Plantype	Detaljert reguleringsplan
Planid	0701 H0166
Arkivsak	

1. GANGS BEHANDLING

Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**

2. GANGS BEHANDLING

Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Bygningsrådet		
Kommunestyret	27.11.85	

ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING

Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Horten bygningsråds vedtak (E1): *På feltet nordvestre del, markert med brun kontur på kart datert korrigert 25.02.86 skal bebyggelsen oppføres med valmtak (eventuelt Halvvalm). (Se vedtak)*	01.04.86	76/86
Bygningsrådets vedtak (E2): For gbnr 133/432 og 431 kan det bygges 2stk tomannsboliger med garasje i kjeller, 2 hele etasjer og loft. Boligen i Meisestien 18 kan ha U=0,4 mens boligen i Meisestien 20 kan ha U=0,6. (Se vedtak)	23.03.99	99/0018

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANFOR LASKENLIA ØST, HORTEN KOMMUNE.

1. Disse reguleringsvedtekter gjelder for område som på reguleringsplanen er vist med reguleringsgrense. Utnyttelsesgrad U=0,25.

Innen dette området er arealet regulert til:

a. Byggeområde, jfr. bygningslovens § 25 nr. 1. b. Friområder, jfr. bygningslovens § 25 nr. 4.
c. Friluftsområder, jfr. bygningslovens § 25 nr. 6. d. Fellesområder, jfr. bygningslovens § 26.
e. Trafikkområder, jfr. bygnings lovens § 25 nr. 3.

2. I området kan det kun oppføres frittliggende boligbebyggelse.

3. på tomter merket 1 kan det bygges boliger i inntil en etasje + kjeller.

Sadeltak med takvinkel 30° til 40°.
Innredet loft kan tillates.
på tomter merket 2 kan det bygges boliger i en etasje + underetasje.

Sadeltak med takvinkel fra 25° til 30°.

på tomter merket 3 kan det bygges boliger i en etasje + underetasje.

Sadeltak med takvinkel fra 30° til 40°.
Innredet loft kan tillates.

på tomter merket 4 kan det bygges boliger i inntil to etasjer + underetasje.
Sadeltak med takvinkel 25° til 30°.

4. Sokler med større høyde enn en meter fra planertterreng må kles med trekledning.

5. Garasjer skal tilpasses hovedbygningens form og material-valg, og skal i størst mulig grad harmonere med denne.

6. Bygningens plassering skal i hovedsaken følge det som er vist på reguleringsplanen, men bygningsrådet kan tillate, eventuelt påby, en annen plassering hvor dette av terreng-messige eller andre grunner finnes mere forsvarlig. (Jfr. bygningsrådets beh. pkt. 3.)

7. Hvor nabotomter er bebygget, kan bygningsrådet påby at det ved nybygg i samme område tilstrebes en best mulig tilpasning til eksisterende bebyggelse hva angår plassering i terrenget, høyde, takvinkel etc.

FYLKESMANNEN I
VESTFOLD

Tønsberg, 27. november 1985

Etter fullmakt
Dag Bjørvik
Dag Bjørvik
1.konsulent

FREMLAGT
10 DES. 1985
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

Endring (E1) sak 76/86:

vedtak

Bygningsrådet godkjenner – med hjemmel i bygningslovens § 28.2 – mindre vesentlig endring i reguleringsplan for laskenlia øst som vist på kart datert korrigert 25.02.86.

Videre godkjenner bygningsrådet – med samme hjemmel – at bebyggelsen på feltets nordvestre del, markert med brun kontur på samme kart – kan oppføres med halvvalmet tak, dog uten takoppbygg.

Tomtens utnyttingsgrad blir som tidligere bestemt u maks. = 0,25 regnet som bestemt i B. F. kap. 22.

Endring (E2) sak 99/0018:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 28-1 nr. 2 vedtar bygningsrådet som plansakutvalg mindre vesentlig endring av reguleringsplanen for Laskenlia Øst.

Bygningsrådet godkjenner den mindre vesentlige endringen på følgende vilkår:

Det kan bygges 2. stk. tomannsboliger på eiendommene.

Boligene kan bygges ut med garasje i kjelleren, 2 hele etasjer og loft.

Boligen i Meisestien 18 kan ha en U = 0,4, mens boligen i Meisestien 20 kan ha en U = 0,6.

VEDTEKTER
Til reguleringsplan for
LASKENLIA
Horten

---

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre forskyvninger.

§ 2. Nordligst på området skal som vist på planen plasseres 10 stk. rekkehus i 2 etasjer á 4 leiligheter med tilhørende 10 x 4 garasjer (merket G) Takvinkel 2^0 -27^0 .

§ 3. De øvrige tomtene på området skal bebygges med eneboliger i en etasje.
Takvinkel 20^0 -30^0.
Laveste del av grunnmur skal være maks. 40 cm over ferdig planert terreng.

§ 4. Underetasjen i eneboliger kan innredes til beboelse såframt det skjer i samsvar med bestemmelsene i bygningslov, forskrifter og vedtekter.

§ 5. Bygningsrådet kan tillate at hus i samme gruppe får en annen takvinkel enn nevnt i § 2 og 3.

§ 6. Grunnflaten på eneboligene skal ikke være mer enn 20% av tomtas netto areal.

§ 7. Garasjer til eneboligene skal plasseres i forbindelse med husene eller frittliggende. De kan også plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter eller i nabogrense, men må da ha branngavl mot nabo hvis nabohuset kommer nærmere enn 8 meter. Maks. størrelse på garasje skal være 35 kvm.

§ 8. Takoppbygg tillates ikke.

§ 9. Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart best mulig.

§10. Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer, utsikt eller ferdsel.

§ 11. De enkelte bygg i rekkehusfeltet skal ikke skilles med gjerder. Forøvrig kan det rundt tomtene settes opp gjerder med en maks. høyde på 80 cm. Sammenhengende gjerde skal utføres i ensartet konstruksjon.
Bygningssjefen skal godkjenne gjerdene og kan også tillate at gjerder sløyfes når det gjennomføres i et helt felt.

§ 12. Eksisterende bebyggelse er ikke bundet av foranstående vedtekter. Byggeplaner som gjelder allerede bebyggete tomter må godkjennes av bygningsrådet.

§ 13 Ved behandling av byggesaker skal bygningssjefen og bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller tomtegruppe får en harmonisk sammenheng i form, høyde og takvinkel.

§ 14. Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse vedtekter.

Reguleringssjefen i Horten, den 8. mars 1966.

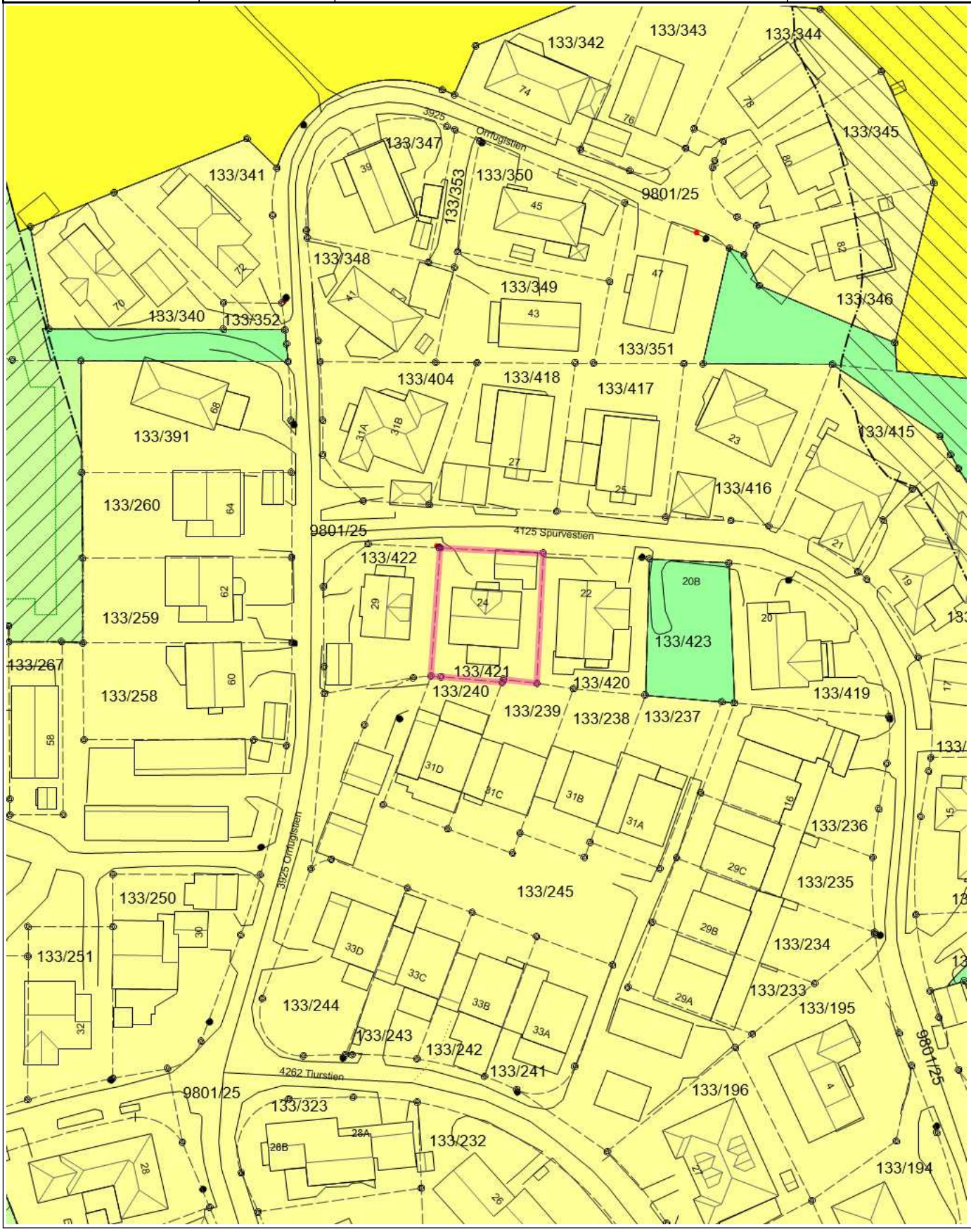
Kåre Sand

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 421	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Spurvestien 24 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

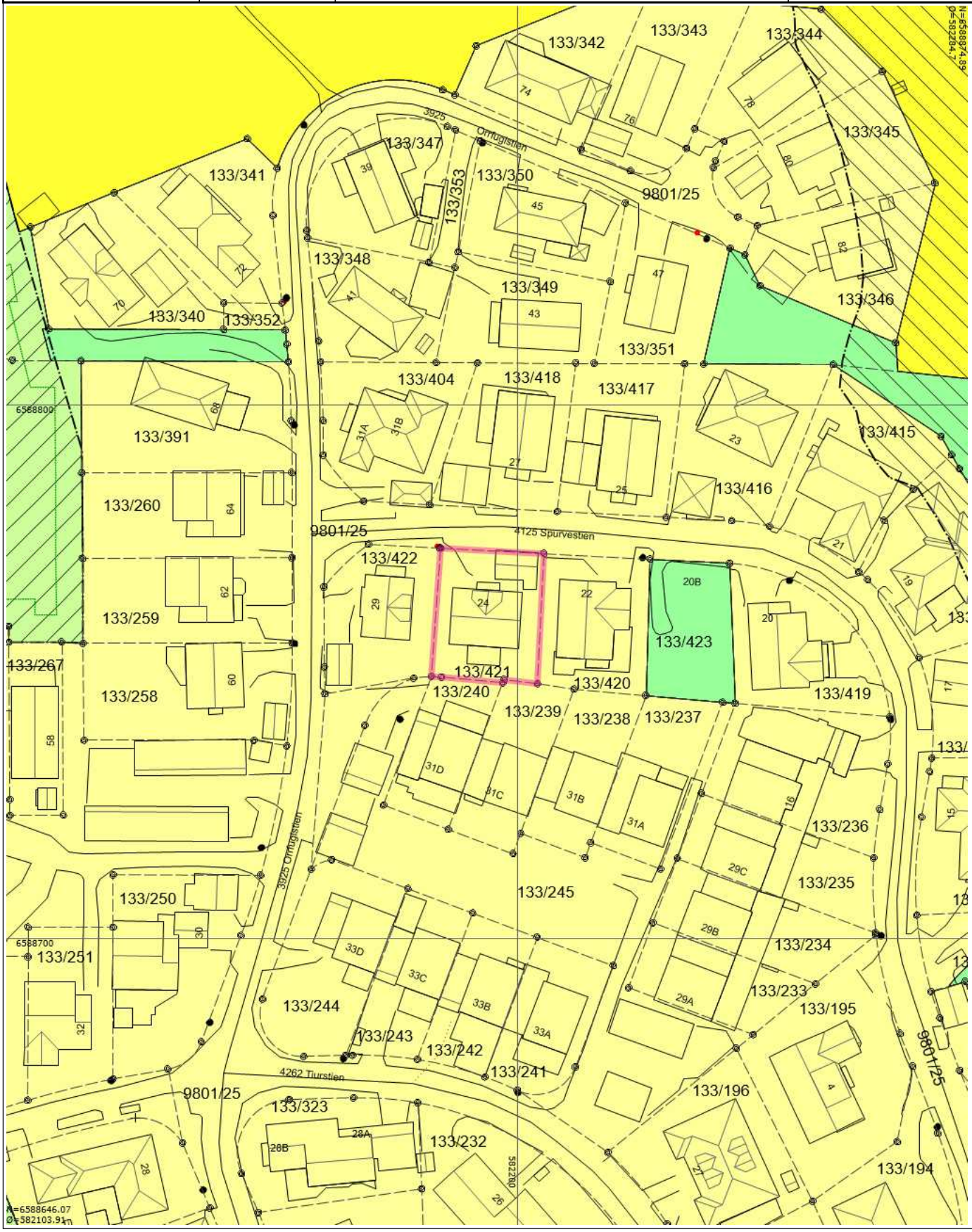
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Markagrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Hensyn friluftsliv
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 421	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Spurvestien 24 3189 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Markagrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Hensyn friluftsliv
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Spurvestien 24, 3189 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/133/421/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 480 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.04.2026

N



Matrikkelkart

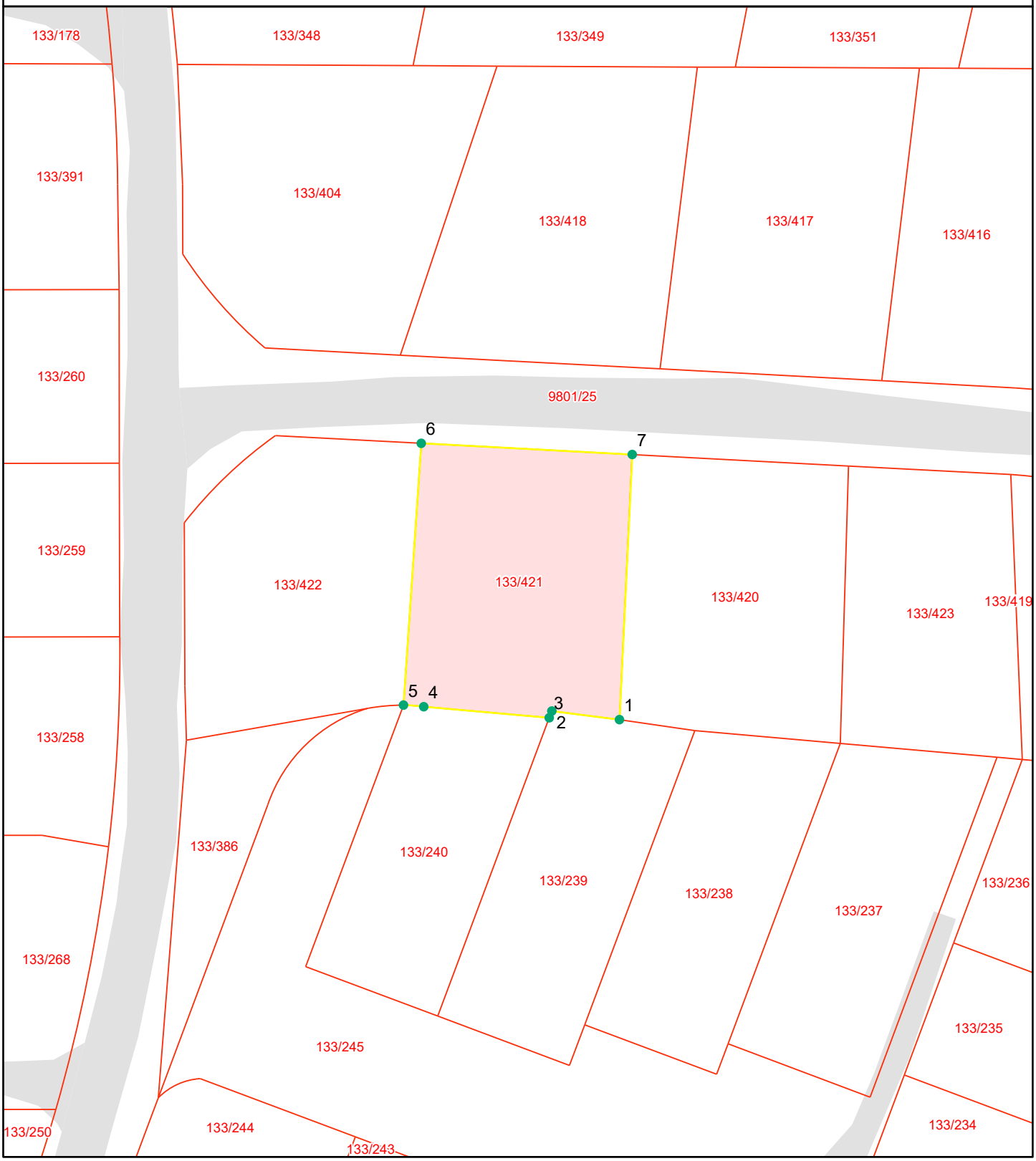
Adresse: **Spurvestien 24, 3189 Horten**
Gnr/bnr: **3901/133/421/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 480 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.04.2026

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: 480 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588747.75	582203.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	6.29	0
2	6588748.54	582197.44	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	0.67	0
3	6588747.92	582197.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	11.63	0
4	6588748.94	582185.62	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	1.88	17.399
5	6588749.09	582183.75	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	24.19	0
6	6588773.21	582185.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	19.51	0
7	6588772.18	582204.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	24.48	0

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

Dato: 20.04.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	133	Bruksnr.	421	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Spurvestien 24						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.2026
Restanse:	Kr,- 2 373+ eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 560,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	813,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr og eiendomsskatt for 01/26 er utestående, se restanse.

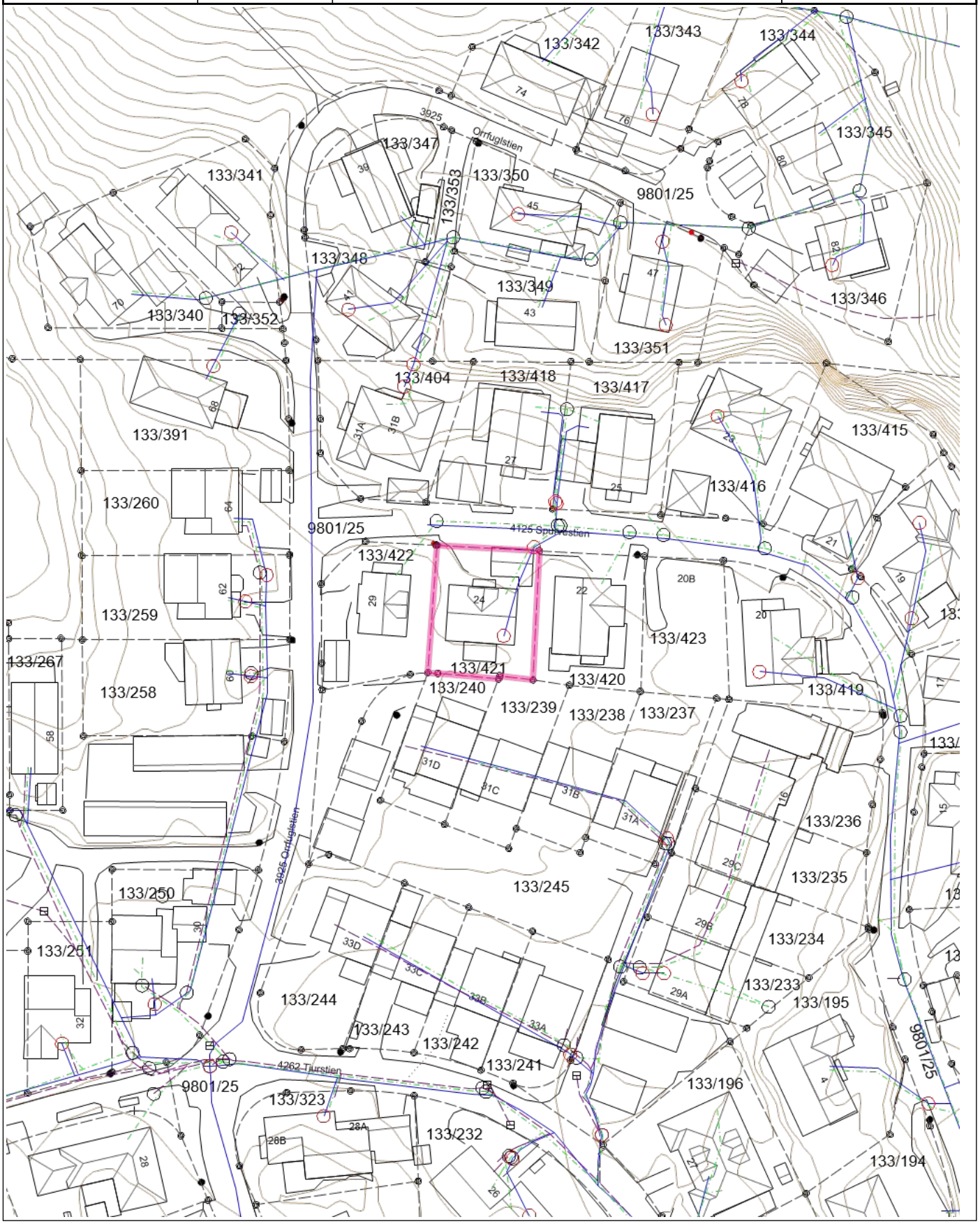
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 421	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Spurvestien 24 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/133/421/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn:
- Beregnet areal : 480.4
- Oppgitt areal: 480.6
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 8131848
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 8131856
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 8122156
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: **Bygging avlyst**
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 8126690
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: **Bygningsnummer utgått**
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
98 000320 97 02237

19

ARBEIDSSTED: SPURVESTIEN 24 133/421
BYGGHERRE: Else Berit og Johnny Christiansen,
Spurvestien 24, 3189 HORTEN
ANSVARSHAVENDE: Sørensen, c/o Byggm. Sørensen og Hogsnes,
Strandheimv. 15, 3115 TØNSBERG

Sak nr.:D-197/97Bygn.type: 01 Arb.art:NYBYGG

Besiktigelse av arbeidet er foretatt i medhold av plan- og bygningslovens § 99. Det gis det herved midlertidig brukstillatelse for hele bygget.

Fastmontert trappearrangement foran rømningsvindu i U.etg. monteres.

Permanent trapp foran verandadør monteres.

Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør

Det er fyringsforbud til ildsteder er godkjent av feiermester

Husnummerskilt av godkjent type monteres.

Arbeidet må være utført innen 05.04.98.

Borre kommune, 05.01.98

Steinar Andressen
saksbehandler

Sendes til:
byggherre.X., ansvarshavende.X., komm.avg..X., vannverkskontrollør.X., feier.X.

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-133/421/0 Andel 0
Adresse
Spurvestien 24
3189 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 15.11.22 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	10.01.23	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1022766
Dokumentdato	15.11.2022
Kontrolldato	15.11.2022
Saksbehandler	Marie Thorup Surlien

JOHNNY CHRISTIANSEN
SPURVESTIEN 24
3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Spurvestien 24, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN den 15.11.2022

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: JOHNNY CHRISTIANSEN
For brannvesenet: Marie Thorup Surlien

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

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

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

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

Anmerkning:
Ildsted, Peisinnsats, 1 etasje, stue

1. Det er viktig at det fyres med godt klyvd, tørr ved og med riktig forbrenningsluft/trekk, dette for å unngå feilfyring og beksotdannelse.

Anmerkning:
Ildsted, Murt peis, 1 etasje,kjøkken

2. Det er viktig at det fyres med godt klyvd, tørr ved og med riktig forbrenningsluft/trekk, dette for å unngå feilfyring og beksotdannelse.

Spørsmål rettes til Marie Thorup Surlien på **feier@vibr.no** eller **93 00 47 97**.

Med vennlig hilsen

Marie Thorup Surlien
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Skilt og reklameinnretninger

for areal- og sentrumutvikling i Horten kommune

2015 - 2027

Skilt- og reklameinnretninger, jf § 11-9 nr. 5

1 Formål

1.1 Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen, i samsvar med plan- og bygningsloven.

1.2 Bestemmelsene gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt, jf byggesaksforskriften

2 Generelle bestemmelser

2.1 Skilt og reklameinnretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg et byggs arkitektur eller et bygningsmiljø både med hensyn til plassering, innbyrdes gruppering omgivelser, utforming og materialvalg.

2.2 Skilt, reklameinnretning og lignende som er større enn 1,0 m² kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse. Det tillates oppført to skilt for hver virksomhet. Det kan settes opp flere enn to skilt dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate der det er naturlig å sette opp skilt. Virksomhetsskilt skal angi navn og logo, og begrenses til fasaden der virksomheten er.

2.3 Skilt på gesims og over tak er ikke tillatt.

2.4 Plakater på vegg som er større enn 1 m² er å regne som skilt. Plakater for arrangementer skal settes opp på anviste plasser.

2.5 Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat utforming og farge som er tilpasset bebyggelsen og skal ha løse (utskårete) bokstaver og symboler. På bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal skilt og reklameinnretninger utføres i tidsriktig stil og materiale.

2.6 Ved belysning av skilt, skal det benyttes indirekte belysning. Det tillates ikke sjenerende lys, neonlys, lyskasser.

2.7. Vinduer skal fremstå som vinduer. Skilt, reklame og foliering på vinduer kan ikke dekke mer enn ¼ av vindusflaten.

2.8 I næringsbygg som inneholder flere virksomheter skal firmaenes skilt samles i felles presentasjon og framstå helhetlig. Ved søknad kan

kommunen kreve utarbeidet skiltplan som viser prinsipper for plassering, utførelse, materialbruk og belysning for skiltene. Skiltingen kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller langs gate med egen inngang kan ha egne skilt.

2.9 Uthengsskilt kan ha størrelse inntil 0,5 m². Fri høyde over fortau skal minst være 2,25 meter og ikke stikke mer enn 1,0 meter ut fra vegglivet inkludert innfesting. Avstand fra fortauskant skal ikke være mindre enn 0,5 meter. Flagg på vegg over 0,3 m² regnes som uthengsskilt.

2.10 Markiser, baldakiner og annen solskjerming skal være like over hele bygningen. Reklame på markiser er ikke tillatt, men firmanavn eller logo kan aksepteres i forkant om den ikke er dominerende. Fri høyde over fortau skal være minst 2,25 meter.

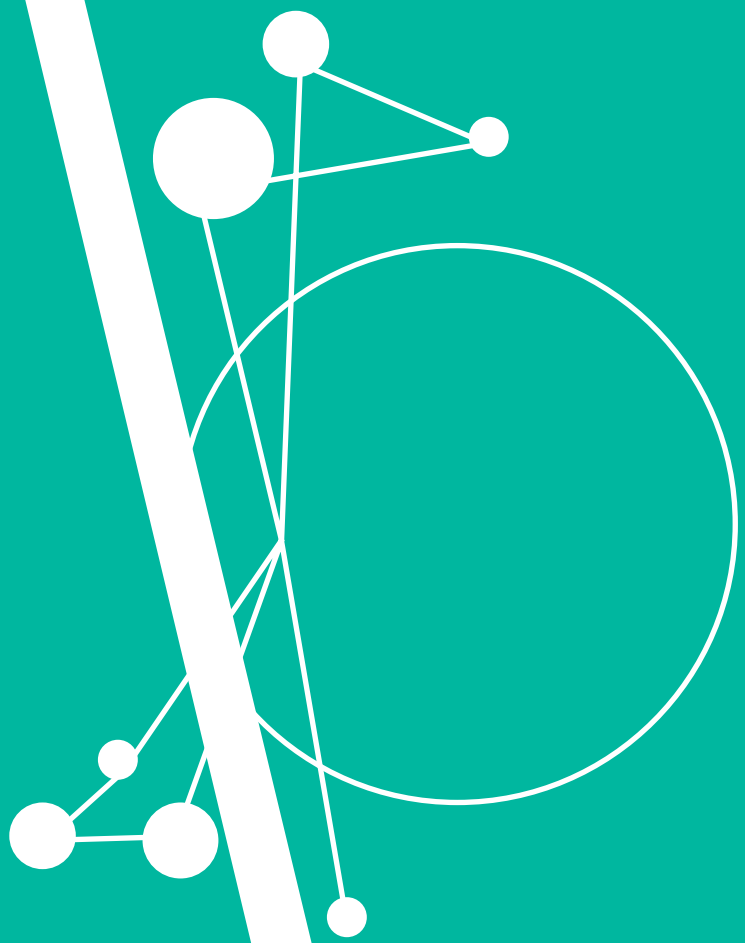
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

2.12 Skilting i parker, naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap og friområder skal utføres i materialer og farger tilpasset miljøet. Reklameskilt er ikke tillatt.

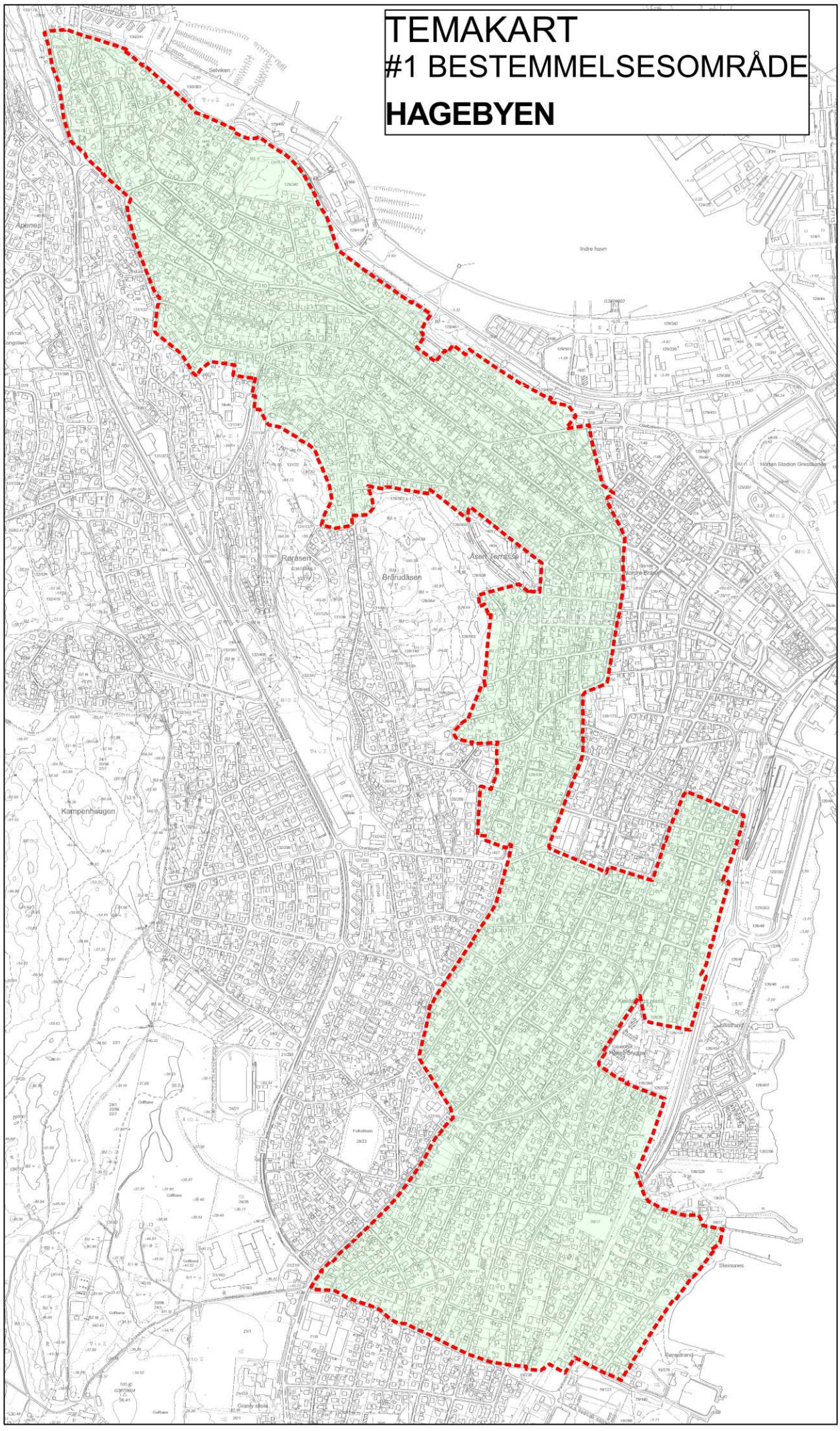
2.13 Master med reklameflagg og skilt tillates ikke innenfor tettbebygd strøk. Følgende kan tillates uten krav om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven:

Midlertidige stillasseil i byggeperioden med begrenset reklameflate.

Midlertidige horisontale og vertikale bannere, vimpler og flagg i inntil to måneder.



TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



BORRE KOMMUNE

A

Else Berit og Johnny Christiansen
Orrfuglstien 50

3189 HORTEN

L42
97 021826
97 02237

SA

Deres ref.: Vr ref.:

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0197 /97 .

SPURVESTIEN 24, 133/421 - NYBYGG BOLIG M/GARASJE

Det søkes om byggetillatelse på eiendom gnr. 133, bnr. 421, Spurvestien 24.
Boligen vil ligge 3,5 meter fra grense mot naboeiendom. Avstand til annen bygning vil være mer enn 8 meter. Det foreligger en erklæring fra nabo (kommet til bygningsmyndighetene ved fax) på at de aksepterer dette og at de vil fraskrive seg muligheten til å bygge nermere enn 8 meter.

VEDTAK:
Det gis dispensasjon fra PBL § 70 avstand til grense.
Søknaden om byggetillatelse godkjennes - i medhold av plan- og bygningslovens (PBL) § 93 - på vanlige vilkår og følgende særvilkår:

1. Før byggestart må original naboerklæring legges frem. Denne bør tinglyses.
2. Byggesaksavdeling v/saksbehandler varsles for kontroll av plassering og høyder før oppstart av byggearbeidet.

Eventuell klage over bygningsmyndighetens vedtak må være fremsatt innen 3 uker fra mottatt dato, jfr. PBL § 15.

Regning på anmeldelsesgebyr og tilknytningsavgifter vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 27.06.97

Tore Siljan
byarkitekt

Steinar Andressen
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente dokumenter

Kopi: Øyvind Jacobsen, Orrfuglstien 29, 3189 HORTEN

KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 HORTEN

Telefon 330 44111
Telefax 330 49082

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? [X] Ja [ ] Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse: [ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [X] 4 [ ] Ikke krav

	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt?		dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brann-vern	- brannceller/inndeling	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- rømningsveier	[X] Ja	[ ] Nei	[X] Ja	[ ] Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	[X] Ja	[ ] Nei	[X] Ja	[ ] Nei	
BF 87 Del 3	- slukningsredskap	[X] Ja	[ ] Nei	[X] Ja	[ ] Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

17. BF 87	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt?		dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	
" 43	- bygningsdeler	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	
" 44	- trapp og rampe	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 46	- sanitæranlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	
" 52	- lydforhold	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 54	- tilfluktsrom	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

D-197/97 8131848/8131856

[X] Søknad om byggetillatelse

for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid

etter plan- og bygningsloven

- [ ] - driftsbygning i landbruket, § 81
- [ ] - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- [ ] - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel: R9701789I J 9702237 MOTTATT 2 6 MAI 1997 133/421 KOMMUNEKONTORET

[ ] Søknad om Arbeidstilsynets samtykke

etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer): Borre

Til Arbeidstilsynet i (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 133 | Bnr. 421 | Festenr. | Seksjonsnr. | Adresse: Spurvestien 24

Arbeidets art: [X] Nybygg [ ] Endring [ ] Annet | [ ] Påbygg/tilbygg [ ] Bruksendring [ ] Masseuttak/fylling | Beskriv

Byggets art: [X] Bolig [ ] Bygg med arbeidsplasser [ ] Annet | [X] Garasje [ ] Fritidsbolig [ ] Driftsbygning | Beskriv

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) / AML — Det søkes dispensasjon fra bestemmelse i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på egent ark)

[ ] Plan- og bygningslov [ ] Plan [ ] Byggeforskr. [ ] Forskrifter til AML [ ] Vedtekter

Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14

- [X] Gjenpart av nabovarsel
- [X] Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
- [X] Fasadetegninger
- [X] Snitt
- [X] Etasjeplan m. romfunksjon
- [ ] Konstruksjonstegninger
- [ ] Statiske beregninger
- [ ] Rapport om grunnundersøkelser
- [ ] Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
- Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324

- [ ] Situasjonsplan
- [ ] Etasjeplan m. romfunksjon
- [ ] Snitt
- [ ] Fasader
- [ ] Dokumentasjon klima
- [ ] Dokumentasjon støy
- [ ] Uttalelse fra AMU/verneombud
- Andre vedlegg

Underskrift

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

Byggherre	Søker/melder
Navn: Else Berit og Johnny Christiansen	Navn:
Adresse: Orrfuglstien 50	Adresse: BYGGMESTERRINGEN A/S
Postnr: 3189 Poststed: Horten Tlf: 33042840	Postnr: Postboks 44, 3150 TOLVSRØD Telefon 33 32 92 00 Tlf:
[X] Enkeltperson [ ] Offentlig virksomhet [ ] Selskap/lag/annet	
Dato: 21.05.97 Underskrift: Johnny Christiansen	Dato: 21.05.97 Underskrift: Rune Andreassen

K-blankett 513f Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11 92

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område — [X] Ja [ ] Nei — Tillatt grad av utnytting:

2. Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal: 480.6

3. Avstander (pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven)

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	3.5 m	12.5	

Avstanden er målsatt på situasjonsplan — [X] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? — [ ] Ja [X] Nei

4. Atkomst (Vegloven, pbl §§ 66, 67)

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

				Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?
[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
[X] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[X] Ja	[ ] Nei	
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[ ] Ja	[ ] Nei	

5. Byggegrunn — [X] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ..... [X] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare? — beskriv:

6. Fundament — [X] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet ..... [ ] Bankett/såle — beskriv:

7. Vannforsyning (pbl §§ 65, 67) — Tilknyttet: [X] - offentlig vannverk [ ] - privat vannverk [ ] - annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ] - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — beskriv:

8. Avløp (pbl §§ 66, 67) — [X] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? [X] Ja [ ] Nei — Foreligger utslippstillatelse? [X] Ja [ ] Nei

9. Drenering (BF 87 kap. 42) — [ ] Selvdrenerende [X] Kultgrøft [X] Rør — Drensvann føres til: [X] Avløpssystem [ ] Terreng

10. Overvann — Takvann/overvann føres til: [X] Avløpssystem [ ] Terreng

11. Miljø (pbl § 68) — Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei — Flystøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei — Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp (pbl § 106a, BF 87 kap. 18) — Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [X] Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen (pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39)

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		1 1/2+kjeller	
Antall bruksenheter (NS 3940)		1	
Bruksareal (NS 3940)	m2	259.3 m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	99.6 m2	m2

14. Byggematerialer / Oppvarming

Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) – vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
[1] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet	[1] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [9] Annet	[1] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet	[0] Ved [1] Oljefyr-anlegg [2] Oljefyr ildsted [3] El [4] Oljefyr-anl./el [5] Oljefyr-anl./ved [6] Oljefyr ildst./el [7] Oljefyr ildst./ved [8] El./ved [9] Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Gulv på grunn / Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30.51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking: [ ] Takstein [ ] Takpapp [ ] Naturskifer [ ] Metallplater

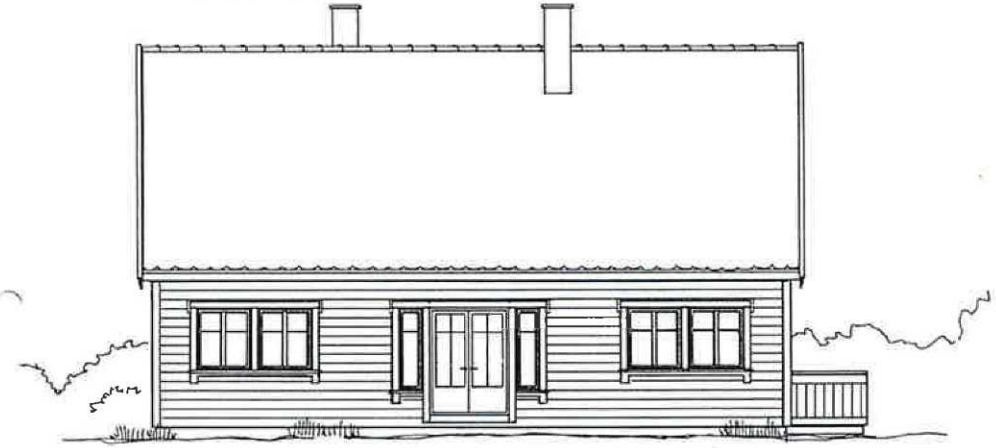
OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.



FASADE MOT: NORD



FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: SYD



FASADE MOT: ØST

BØRRE KOMMUNE
Teknisk etat
270697

BLINK HUS

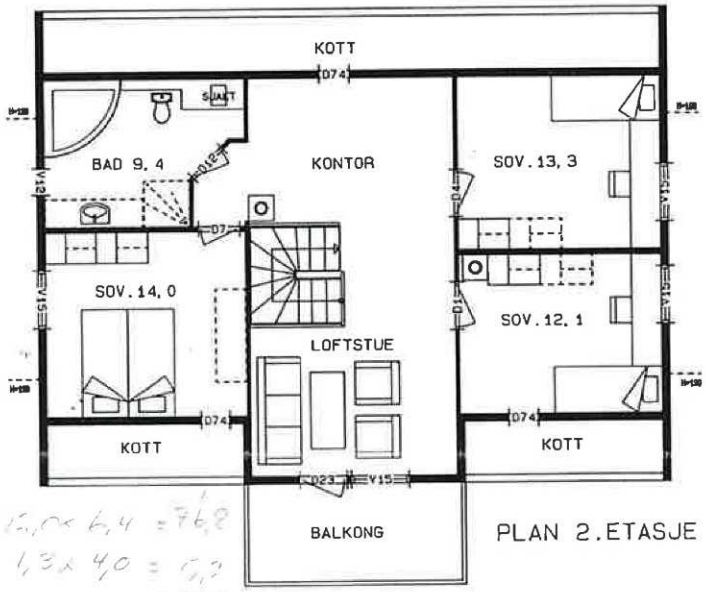
Byggherre	ELSE BERIT OG JOHNNY CHRISTIANSEN
	ORRFUGLSTIEN 50, 3189 HORTEN
Byggadresse	BPL

Mål 1:100	Type ENEBOLIG		Tegn.nr. P.70-836	Blad 2
Ulg.p.	Sign. KJG	Dato 8.5.97		

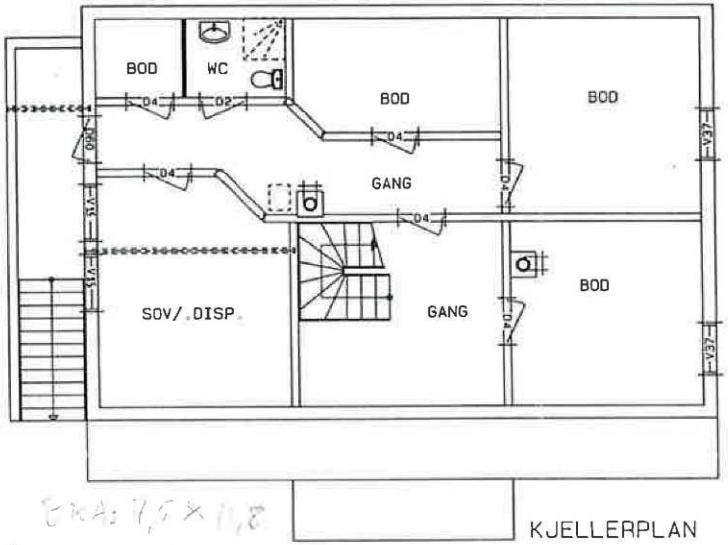
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

BYGGMESTERRINGEN A.S
Postboks 44 - 3150 TOLVSRØD
Telefon 33 32 92 00 - Telefax 33 32 90 29

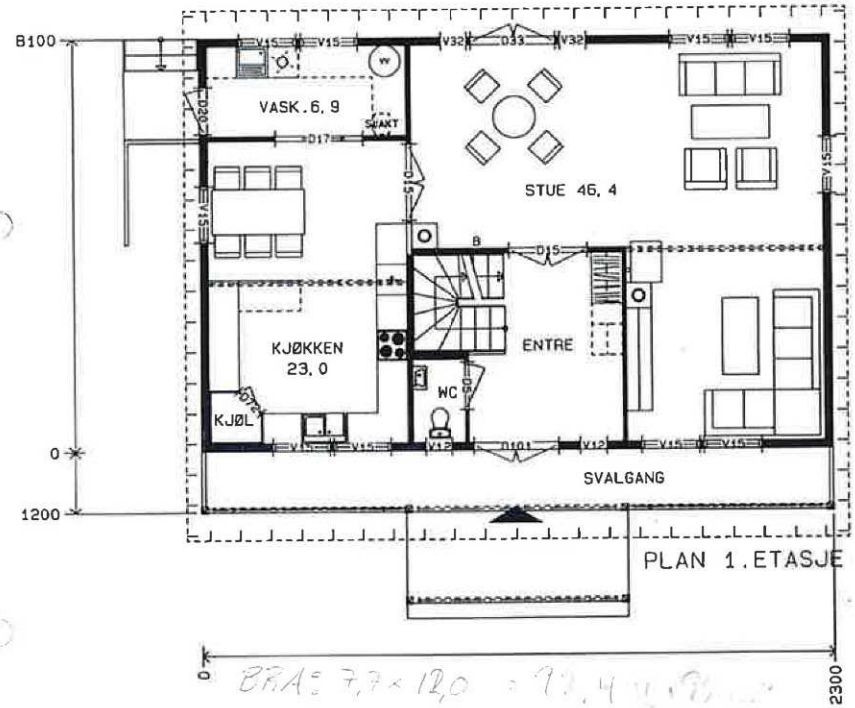
A.S TERRAKOPI



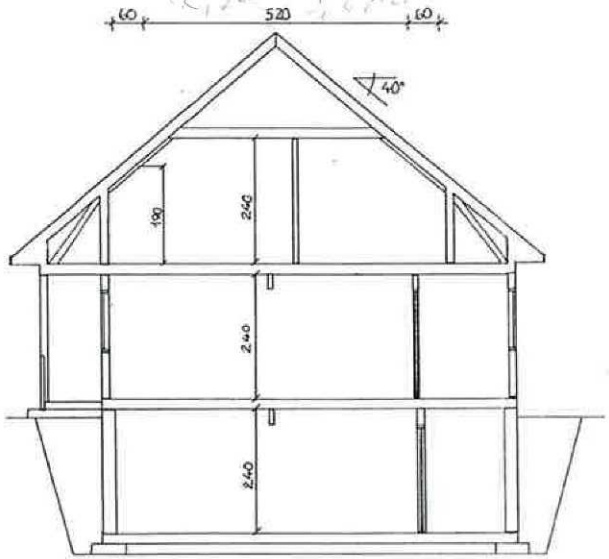
PLAN 2.ETASJE



KJELLERPLAN



PLAN 1.ETASJE



HOVEDSNITT

Dører (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse
D1	1	9x21 H
D2	1	9x21 H spalte
D4	7	9x21 V
D5	1	9x21 V spalte
D7	1	8x21 H
D12	1	8x21 V spalte
D15	2	15x21
D17	1	17x21 skyved.
D20	1	9x21 H BH.100
D23	1	9x21 V BH.100
D33	1	16x21 BH. 55
D60	1	9x21 V
D72	1	KJØL V sjekkes
D74	3	luke
D101	1	16x21

Vinduer (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse
V12	3	5x12
V15	14	11x12
V32	2	5x16 F
V37	2	10x5

BRUTTOAREAL 99,6 m2

PLAN 1.ETJ 92,8 m2
PLAN U.ETJ 88,9 m2
PLAN 2.ETJ 77,6 m2
SUM 259,3 m2

BLINK HUS

Byggherre: ELSE BERIT OG JOHNNY CHRISTIANSEN
ORRFUGLSTIEN 50, 3189 HORTEN

Byggadresse: BPL

Mål. 1: 100	Type ENEBOLIG		Tegn.nr. P.70-836	Blad 1
Ulg p.	Sign. JSTG	Dato 8.5.97		

© Tegningen er beskyttet i h t lov om opphavsrett

BYGGMESTERRINGEN A.S
Postboks 44 - 3150 TOLVSRØD
Telefon 33 32 92 00 - Telefax 33 32 90 29

Gnr. 133 bnr. 421 MÅLEBREVSKART

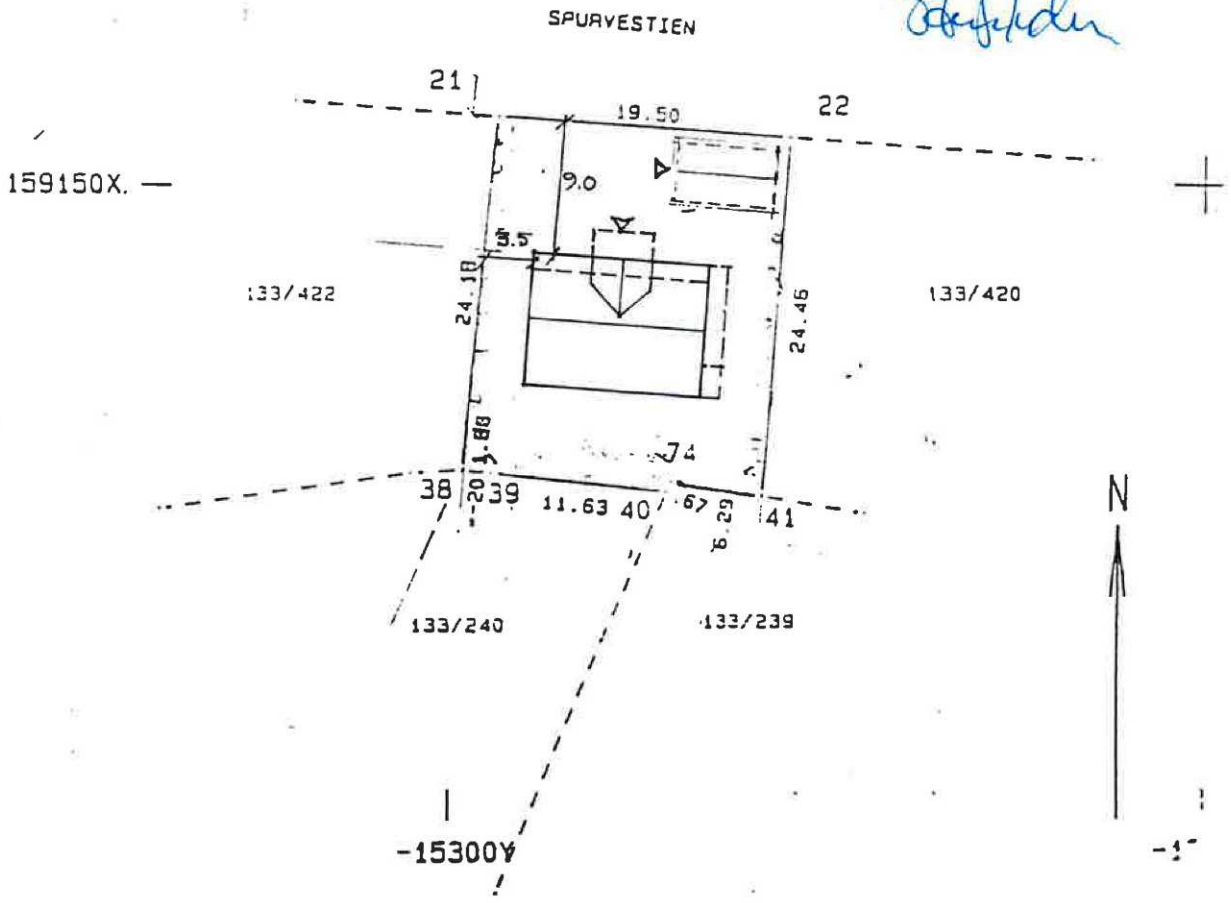
Representasjonspunkt X= 159141 Y= -15288

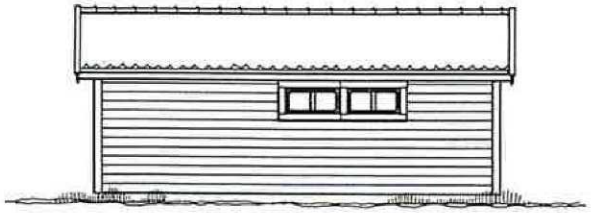
Koordinatsystem : NGO akse 3 Kartblad CL 34-1-53

MÅlestokk M= 1: 500 Areal 480.6 m²

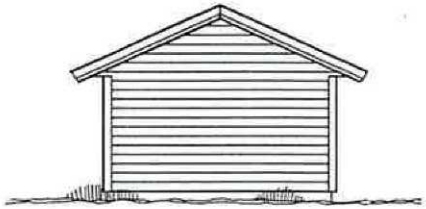
	Punkt	x	y	Merking	Avstand	Radius
I5	21	159154.73	-15296.97	Jordmerke	19.50	
I5	22	159153.20	-15277.53	Jordmerke	24.46	
I5	41	159128.81	-15279.33	Jordmerke	6.29	
I5	74	159129.76	-15285.55	Jordmerke	.67	
I5	40	159129.14	-15285.81	Jordmerke	11.63	
I5	39	159130.46	-15297.36	Jordmerke	1.88	-20.00
I5	38	159130.66	-15299.23	Jordmerke	24.18	

BORRE KOMMUNE
Teknisk etat
270697

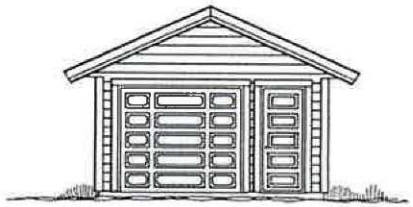




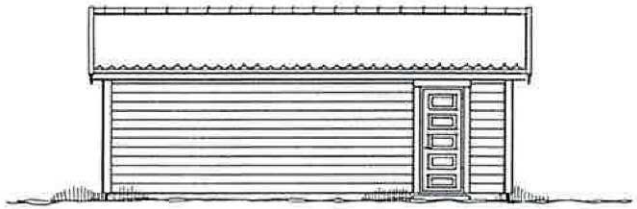
FASADE MOT: NORD



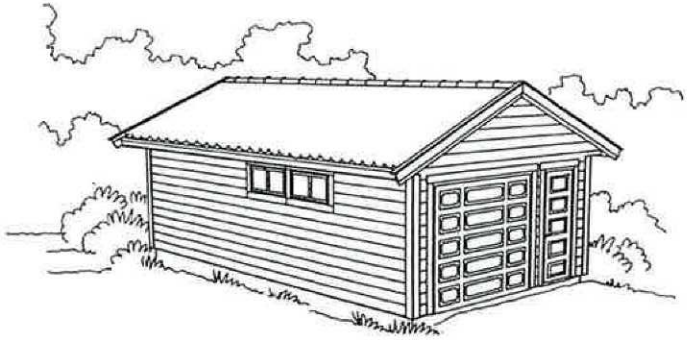
FASADE MOT: ØST

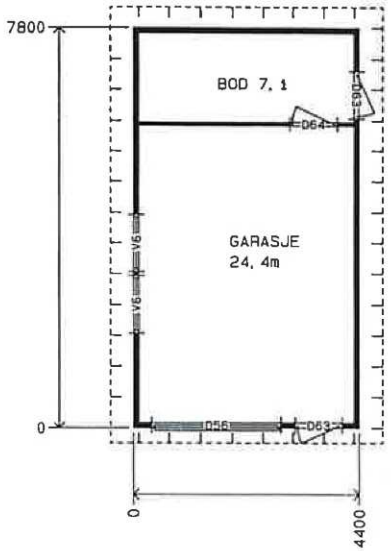


FASADE MOT: VEST

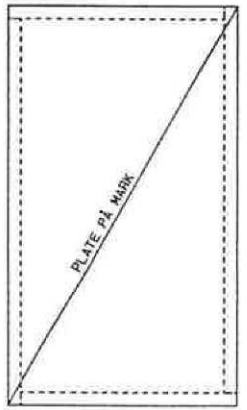


FASADE MOT: SØR



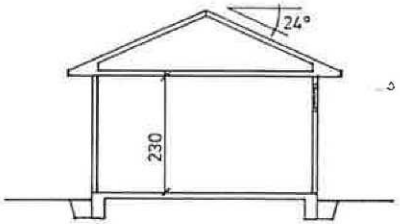


GARASJEPLAN
BTA 34.3m



FUNDAMENTPLAN

BRA: 4,0 x 7,1 = 28,4 ≈ 30 m²



HOVEDSNITT

HOLTE KOMMUNE
Teknisk etat
270697

BLINK HUS

Byggherre:

Byggadresse:

Mål: 1:100	Type GARASJE		Tegn.nr: G.1-05	Blad 1
Utg.p.	Sign:	Dato: 20/3-95		

Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Notater