PRIVATMEGLEREN
HORTEN

BALDERS GATE 3

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Balders gate 3, 3182 Horten
Gnr. 127, Bnr. 62, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260105

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

Balders gate 3, 3182 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 127, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22682-1017 **Referansenummer:** MQ3138

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 er en eldre enebolig med opprinnelig byggeår fra begynnelsen av 1900-tallet, som er utvidet og modernisert over tid. Bygningen har konstruksjoner og løsninger fra ulike byggeperioder, og tilstanden må vurderes i lys av alder, byggeskikk og senere oppgraderinger. Bad og kjøkken er oppgradert, samtidig som enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner har oppnådd en høy alder. Det er registrert forhold som krever vedlikehold, oppfølging eller nærmere vurdering. Samlet tilstand og registrerte forhold fremgår av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein, bindingsverkskonstruksjon med bordkledd fasade og sperretak med tilgjengelig loftsrom. Vinduene er hovedsakelig 2-lags trevinduer fra 2009 og 2013, med enkelte eldre vinduer. Ytterdør er av nyere dato, mens terrassedør er eldre. Boligen har terrasse mot øst og innglasset terrasse mot vest. Det er registrert forhold knyttet til alder, vedlikehold og enkelte bygningsdeler, som er nærmere omtalt under de enkelte punktene i rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har innvendige overflater med parkett, fliser, panel, panelplater og tapet. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag og det er registrert enkelte skjevheter og aldersrelaterte forhold. Krypkjeller er tilgjengelig for inspeksjon og inneholder deler av boligens tekniske installasjoner. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i kontrollert trevirke ved befaring. Innvendige trapper og dører er av varierende alder og det er registrert normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er rehabilitert i 2008 etter opplysninger fra eier og fremlagt dokumentasjon. Badet har flislagte overflater med elektriske varmekabler, vegghengt toalett og dusjnisje. Dokumentasjonen opplyser om nytt sluk og sveiset banemembran i forbindelse med rehabiliteringen. Det er registrert enkelte forhold ved badet som er nærmere omtalt under de enkelte bygningsdelene. Hulltaking og fuktkontroll ga ikke indikasjoner på unormale forhold i kontrollert område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er oppgradert rundt 2008 etter opplysninger fra eier. Innredningen har profilerte fronter, laminat benkeplate og fliselignende plater over benk. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer og ventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannledninger av kobber og rør-i-rør-system, samt avløpsrør hovedsakelig av plast. Deler av installasjonene er synlige i krypkjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og mekanisk avtrekk fra våtrom, kjøkken og krypkjeller. Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Varmtvannsbereder og deler av VVS-installasjonene er plassert i krypkjeller. Enkelte installasjoner har oppnådd en alder hvor vedlikehold, oppfølging og fremtidig utskifting må påregnes.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har eldre grunnmur av naturstein i den eldste delen av bygningen, som er delvis synlig utvendig og i deler av krypkjelleren. Drenerings- og fuktsikringsløsningens utførelse og alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på disse forholdene. Terrenget rundt boligen består av belegningsstein, terrasse og beplantede arealer. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

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

Dette punktet omtales forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) som er registrert ved befaring. Forholdene inngår ikke i tilstandsgraderingen, men er opplysninger som kan være relevante for bruk av eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

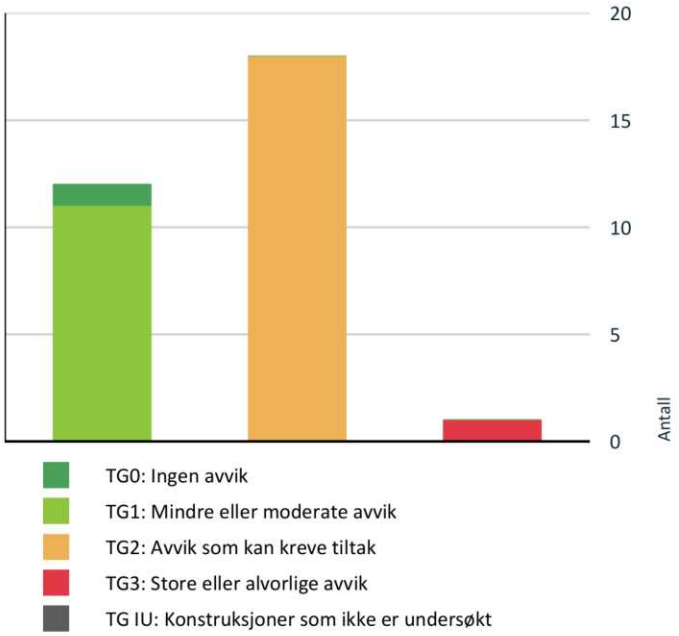
Enebolig

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

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette er ikke uvanlig for bygg fra aktuell tidsperiode.
Fremlagte tegninger datert 1973 er lagt til grunn for vurdering av lovlighet. Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.
Fremlagte tegninger vurderes ikke å være bygningens originale byggetegninger. Dokumentasjon fremlagt for takstmannen indikerer at bygningen er oppført før 1907. Tegningene viser i hovedtrekk bygningens utforming slik den fremstår ved befaring, men det er registrert enkelte forskjeller i fasadeutforming. Det foreligger ikke plan- eller snittegninger som dokumenterer rominndeling eller bruk av arealene i boligen. Vurderingen av lovlighet er derfor begrenset til tilgjengelig dokumentasjon og forhold som var synlige ved befaring.

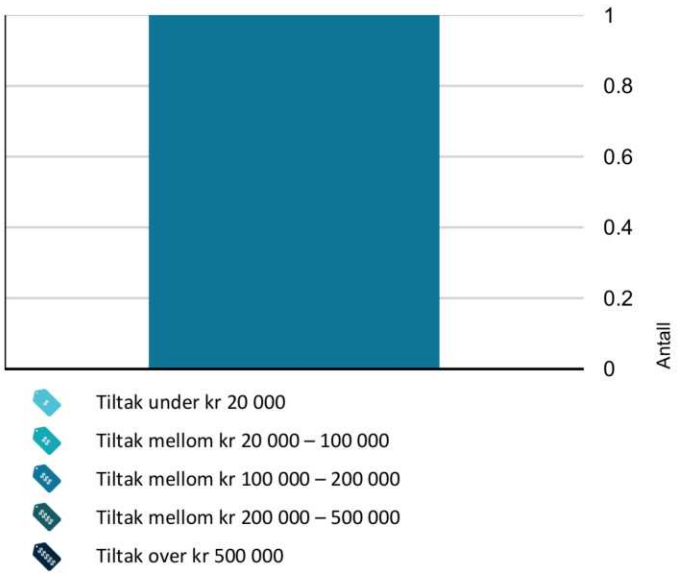
Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > Hoved etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert hul lyd/bom under fliser på deler av gulvet.
Det er ikke etablert oppkant ved terskel mot dør, eller tilstrekkelig fall til sluk.
Fallforholdene medfører at vann utenfor dusjsonen ledes mot dørterskelen.
Sluket ligger ca. 6 mm høyere enn gulv ved dør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Taktekking og undertak har oppnådd høy alder og nærmer seg eller har passert forventet levetid.
Det er registrert mosevekst på taktekkingen.
Det er registrert stedvise råteskader i vindskier samt i raft-/gesimskasse.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og manglende vedlikehold.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halve forventede levetid er oppnådd for nedløp og beslag.
Det er registrert stedvis slitasje og avflassing i overflatebelegg.
Det mangler takrenne på deler av takflaten.
Taktekking er ført inn mot kledning ved oppløft uten synlig beslagløsning.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og manglende vedlikehold.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Kledningen har oppnådd mer enn halv forventet levetid.
Det er registrert stedvis slitasje med råteskader i enkelte bord, særlig i nedre del og i endeved.
Det er registrert sprekkdannelser og avflassing av overflatebelegg.
Det er registrert mangelfull lufting og manglende gnagesikring bak kledning.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og manglende vedlikehold.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert stedvise fuktskjolder og misfarging på sperrer og undertak i loftsrommet.
Det er registrert begrenset ventilasjon i loftsrommet.
Fuktkvotemåling i trevirke på utvalgte steder viste opptil ca. 10 vekt%, som er innenfor normalt nivå.
Måling er utført på befaringsdagen med Protimeter MMS3 med pigger.
Konstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke kontrollert i sin helhet.
Inspeksjonen av konstruksjonen er derfor begrenset.
Forholdene vurderes å skyldes alder, byggeskikk og begrenset ventilasjon over tid.

Utvendig > Vinduer 2 Gå til side

Det er avvik:

Vinduene er av eldre årgang hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Det er registrert slitasje på overflater med behov for vedlikehold.
Det er stedvis manglende spalte mellom vannbrett og belistning.
Enkelte vinduer har treg funksjon og behov for justering.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og normal slitasje over tid.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Terrassedør og skyvedører er av eldre årgang hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Det er registrert slitasje på overflater med behov for vedlikehold.
Forholdene vurderes å skyldes alder, bruksslitasje og værpåkjenning over tid.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

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

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert saltutslag og stedvis avflassing av puss på grunnmur.
Forholdet vurderes å være forårsaket av fuktvandring gjennom murkonstruksjonen.
Murtrapp til krypkjelleren er enkel og har begrenset bruksmessig standard.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd for deler av vanninstallasjonen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd for deler av avløpsanlegget.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Varmtvannsberederen har passert forventet levetid.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert saltutslag og stedvis avflassing av puss på grunnmur i krypkjeller.
Drenerings- og fuktsikringsløsningens alder og tilstand er ukjent.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert stedvise riss og sprekker i grunnmuren.
Det er registrert avskalling av puss samt lokale utfall av stein og murmateriale.
Forholdene vurderes å være aldersrelaterte.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke opparbeidet tilstrekkelig fall fra grunnmur alle steder rundt boligen.
Det er ikke dokumentert hvor takvann ledes etter nedløp.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

Alder og utførelse på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke fullt ut dokumentert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid kan være oppnådd for deler av anlegget.

Våtrom > Hoved etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert fuktpåvirkning på himling over dusjsone.
Det er registrert mindre avskalling/skade på flis ved vegghengt toalett.

Våtrom > Hoved etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd for membran/tettesjikt.
Det ble ikke registrert synlige skader på sluk eller tegn til lekkasje ved befaring.

Våtrom > Hoved etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke registrert synlig lekkasjesikring eller drenering fra innebygget sisterne.

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

* Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
* Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs aktsomhetskart.
* Trapp til 2. etasje mangler håndløper på vegg.
* Trapperekkverk har åpninger større enn 10 cm.
* Trapp til kjeller mangler håndløper.
* Det er stedvis lav takhøyde i 2. etasje.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar
Opprinnelig byggeår er ikke fastsatt ut fra fremlagt dokumentasjon. Bygningen er dokumentert eksisterende i 1907, og eldste del er oppgitt til ca. 1900 i takst fra 1984. Byggeår er derfor satt til ca. 1900.

Standard
Bygningen har normal standard ut fra alder og opprinnelig byggeskikk. Enkelte bygningsdeler er modernisert og oppgradert gjennom ulike perioder.

Vedlikehold
Bygningen fremstår generelt vedlikeholdt, men enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering	
1987	Fra 87-89 Oppretting, isolering av etasjeskille i 2 etg.
2003	Rehap av pipe
1997	Nytt kjøkken
1999	Innglasset terrasse mot vest
2024	Varmepumpe
2009	Nytt bad i 1 etg.
2021	Ny platting mot øst.
2013	Nye vinduer, store deler av bolig.
2013	Oppretting, oppbygging av etasjeskille i 1 etasje.
2024	Ny utgangsdør
2008	Fjernet septikktank.

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.
Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på takflaten, og vurderingen er derfor begrenset til visuell kontroll fra tilgjengelige punkter.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekking og undertak har oppnådd høy alder og nærmer seg eller har passert forventet levetid.
Det er registrert mosevekst på taktekkingen.
Det er registrert stedvise råteskader i vindskier samt i raft-/gesimskasse.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold av taktekkingen anbefales på kort sikt.
Taktekking og undertak har oppnådd en alder hvor utskifting må påregnes.
Utbedring eller utskifting av skadede bygningsdeler bør påregnes.
Manglende tiltak kan medføre økt fuktbelastning og videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, taktenner og beslag er av foliert stål/ aluminium.
Helbeslått pipehatt og stigetrinn til pipe.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halve forventede levetid er oppnådd for nedløp og beslag.
Det er registrert stedvis slitasje og avflassing i overflatebelegg.
Det mangler takrenne på deler av takflaten.
Taktekking er ført inn mot kledning ved oppløft uten synlig beslagløsning.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitt og avflasset overflatebelegg bør behandles eller skiftes ut for å begrense videre forringelse.
Manglende takrenne bør etableres for å sikre kontrollert bortledning av takvann.
Overgangen mellom taktekking og kledning ved oppløft bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov.
Manglende tiltak kan medføre økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.



tak, mot vest

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra opprinnelig byggeår.
Fasadene er kledd med liggende og stående bordkledning.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen har oppnådd mer enn halv forventet levetid.
Det er registrert stedvis slitasje med råteskader i enkelte bord, særlig i nedre del og i endeved.
Det er registrert sprekkdannelser og avflassing av overflatebelegg.
Det er registrert mangelfull lufting og manglende gnagesikring bak kledning.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadede kledningsbord bør skiftes og overflatebehandling utføres.
Mangelfull lufting og manglende gnagesikring bør utbedres.
Kledningen er av en slik alder og tilstand at omfattende vedlikehold og gradvis utskifting må påregnes.
Manglende tiltak kan medføre videre nedbrytning og økt fuktbelastning i konstruksjonen.



bunn av kledning mot syd



kledning, oppløft, syd

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med adkomst til loftsrom via loftsluke fra soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert stedvise fuktskjolder og misfarging på sperrer og undertak i loftsrommet.
Det er registrert begrenset ventilasjon i loftsrommet.
Fuktkvotemåling i trevirke på utvalgte steder viste opptil ca. 10 vekt%, som er innenfor normalt nivå.
Måling er utført på befaringsdagen med Protimeter MMS3 med pigger.
Konstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke kontrollert i sin helhet.
Inspeksjonen av konstruksjonen er derfor begrenset.
Forholdene vurderes å skyldes alder, byggeskikk og begrenset ventilasjon over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forbedring av ventilasjon i loftsrommet anbefales.
Konstruksjonen bør kontrolleres jevnlig, særlig med tanke på registrerte misfarginger og taktekkingens alder.
Manglende tiltak kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen.



fuktmåling på loft



oversikt, loft

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Hoveddelen av vinduene er 2-lags malte trevinduer fra 2013.
Enkelte vinduer er fra 2009.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Koblede malte trevinduer av eldre årgang.
Vinduene er ikke skiftet ut sammen med øvrige vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er av eldre årgang hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Det er registrert slitasje på overflater med behov for vedlikehold.
Det er stedvis manglende spalte mellom vannbrett og belistning.
Enkelte vinduer har treg funksjon og behov for justering.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og normal slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og justering av vinduene anbefales.
Det bør etableres tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning der dette mangler.
Vinduenes alder og tilstand tilsier at utskifting må påregnes over tid.
Manglende tiltak kan medføre videre slitasje, redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.



eldre vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har nyere malt ytterdør.
Terrassedør mot øst og skyvedører mot innglasset terrasse er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør og skyvedører er av eldre årgang hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Det er registrert slitasje på overflater med behov for vedlikehold.
Forholdene vurderes å skyldes alder, bruksslitasje og værpåkjenning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og justering av dørene anbefales.
Dørenes alder og tilstand tilsier at utskifting må påregnes over tid.
Manglende tiltak kan medføre videre slitasje og redusert funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasseplatting med levegger mot øst, samt innglasset terrasse mot vest.
Eier opplyser at terrasseplattingen med levegger mot øst er etablert i 2021, og at innglassingen av terrassen mot vest ble utført i 1999.
Normalt vedlikehold av overflater må påregnes.

Tilstandsrapport



Terrasseplatting mot øst

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er mindre ståltrinn ved inngangspartiet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv er hovedsakelig belagt med parkett, samt fliser i gang.
Vegger er utført med malt panel, panelplater og tapet.
Himlinger er utført med malte himlinger, himlingsplater og malt panel.
Det er registrert stedvis hulromlyd i enkelte fliser i entré. Flisene fremstår stabile uten registrerte skader eller bevegelse ved befaring.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag fra byggeår, senere opprettet, forsterket, isolert og platelagt.
Etasjeskillene antas utført som trebjelkelag i tråd med vanlig byggeskikk fra oppføringsperioden.
Konstruksjonen er lukket og oppbyggingen er derfor ikke kontrollert.

Nivåmåling av etasjeskiller, måles i 2 rom pr. etasje, lokalt avvik måles innenfor 2 meter. Totalt avvik måles gjennom hele rommet.

1. etg. Rom: Stue. Lokalt avvik: ca. 0 mm. Totalt avvik: ca. 7 mm.
1. etg. Rom: Kjøkken. Lokalt avvik: ca. 9 mm. Totalt avvik: ca. 8 mm.
2. etg. Rom: sov, øst. Lokalt avvik: ca. 6 mm. Totalt avvik: ca. 20 mm.
2. etg. Rom: sov, nord. Lokalt avvik: ca. 8 mm. Totalt avvik: ca. 10 mm.

Målinger er utført med laser på befaringsdagen, og er utført i utvalgte rom. Andre avvik ellers i bolig kan forekomme der hvor det ikke er utført måling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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.

Pipe og ildsted.

Beskrivelse

Boligen har teglpipe og vedfyrt peisovn i stue.

Tilstandsrapport

Det foreligger dokumentasjon på rehabilitering av pipe med innvendig foring og tilhørende arbeider utført i 2003. Det foreligger også dokumentasjon på montering av peisovn med tilhørende røykrør i 2013.
Det vises til tilsynsrapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 03.09.2025. Tidligere registrert avvik vedrørende tilkomst til pipe er opplyst utbedret, og tilsynet er avsluttet av VIB.



peisovn, stue

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller med tilkomst via trapp fra hovedetasjen.
Krypkjelleren har natursteinsmurer og synlig trebjelkelag mot etasjeskillet.
Det er etablert tilluftsåpning og mekanisk avtrekk i rommet.
Varmtvannsbereder, stoppekran samt deler av vann- og avløpsinstallasjonene er plassert i krypkjelleren.
Det ble utført stikkprøvemåling i tilgjengelig trevirke med Protimeter MMS3 på befaringsdagen. Målingen ble utført med pigger i trevirket. Målt verdi var 14,1 vekt-%, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i kontrollert område.

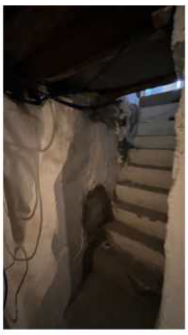
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert saltutslag og stedvis avflassing av puss på grunnmur.
Forholdet vurderes å være forårsaket av fuktvandring gjennom murkonstruksjonen.
Murtrapp til krypkjelleren er enkel og har begrenset bruksmessig standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet er vanlig forekommende på eldre grunnmurskonstruksjoner under terreng, men indikerer fuktpåvirkning av murverket.
Videre overvåkning anbefales. Ved fremtidig vedlikehold bør løstsittende puss fjernes og skadede overflater utbedres.

Tilstandsrapport



tilgang, krypkjeller



avflassing, saltutsalg



fuktmåling i trevirke, tak

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig malt tretrapp mellom hovedetasje og 2. etasje.
Trappen er teppebelagt. Det er registrert knirk i trappen ved bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte slette og profilerte innvendige dører av varierende alder.
Det er registrert normal bruksslitasje.

VÅTROM

HOVED ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er rehabilitert i 2008 etter opplysninger fra eier og fremlagt dokumentasjon. Badet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, samt malt panel i himling. Det er vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt servantskap og dusjnisje med glassdører. Dokumentasjon opplyser om nytt sluk og sveiset banemembran i forbindelse med rehabiliteringen. Badet er vurdert etter forskriftsnivå (TEK97).

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt panel med innfelte downlights i tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktpåvirkning på himling over dusjsone.
Det er registrert mindre avskalling/skade på flis ved vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet ved himling skyldes fuktbelastning fra dusjsonen.
Videre fuktbelastning kan medføre økt slitasje og redusert levetid på himlingen.
Skadet flis anbefales utbedret for å hindre videre skadeutvikling.


tak, dusjsone


avskallet flis

HOVED ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Badet har sluk i dusjnisje med avgrensende kant mot øvrig gulv.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

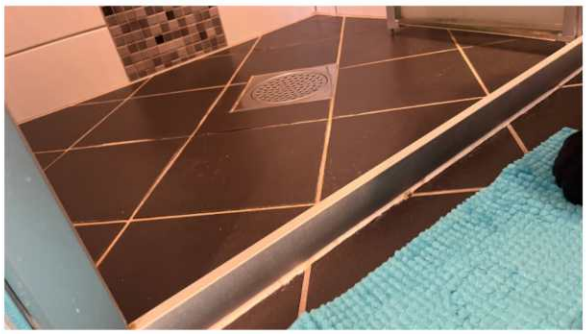
Det er registrert hul lyd/bom under fliser på deler av gulvet.
Det er ikke etablert oppkant ved terskel mot dør, eller tilstrekkelig fall til sluk.
Fallforholdene medfører at vann utenfor dusjsonen ledes mot dørterskelen.
Sluket ligger ca. 6 mm høyere enn gulv ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet medfører økt risiko for vannspredning til tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller unormale vannmengder.
Utbedring av fallforhold og flisgulv anbefales for å sikre at vann ledes til sluk. Utbedring vil normalt innebære ombygging av gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


kant ved dør, bad


avgrensing til sluk

Tilstandsrapport

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i dusjnisje.
Dokumentasjon opplyser om nytt sluk og sveiset banemembran i forbindelse med rehabilitering av badet i 2008.
Sluk er visuelt kontrollert ved befaring.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd for membran/tettesjikt.
Det ble ikke registrert synlige skader på sluk eller tegn til lekkasje ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder på membran/tettesjikt. Dokumentasjon foreligger, men utførelsen kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll.



sluk, bad

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt servantskap med servant og vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Det er dusjnisje med oppkant på gulv og glassdører.
Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert synlig lekkasjesikring eller drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende lekkasjesikring medfører at eventuelle lekkasjer fra sisterne kan være vanskelig å oppdage.
Lekkasjesikring anbefales etablert ved fremtidige oppgraderinger.

HOVED ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk til yttervegg.
Tilluft er etablert via spalte under dør.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

HOVED ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra bakenforliggende rom i vegg mot bad, med målepunkt i bunnsvill.
Det ble ikke påvist unormale forhold ved hulltaking.
Måling er utført på befaringsdagen med Protimeter MMS3 og piggelektroder. Målingen ga ingen utslag som indikerer forhøyet fuktinnhold i kontrollert område.

Årstall: 2026



fuktmåling i vegg/ svill til bad

KJØKKEN

HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat, og det er montert fliselignende plater over benk.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system.
Deler av anlegget er synlig i krypkjeller.
Stoppekran er plassert i krypkjeller. Funksjon er ikke testet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd for deler av vanninstallasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det ble ikke registrert avvik ved synlige deler av anlegget under befaring.
Eldre vanninstallasjoner har økt risiko for svikt og lekkasjer som følge av alder.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført av plast.
Deler av anlegget er synlig i krypkjeller.
Det er etablert stakeluke i krypkjeller, og avløpsanlegget er luftet over tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd for deler av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det ble ikke registrert lukt, lekkasjer eller andre avvik ved synlige deler av anlegget under befaring.
Eldre avløpsinstallasjoner har økt risiko for svikt som følge av alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og krypkjeller.
Det ble registrert tilfredsstillende funksjon ved enkel kontroll av de mekaniske avtrekkene.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe montert i stue.
Utedel er montert på østvendt vegg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



luft/ luft varmepumpe i stue

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter er plassert i krypkjeller.
Berederen er tilkoblet strøm via støpsel.

Tilstandsrapport

Det er ikke sluk i rommet.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsberederen har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasjer og svikt som følge av alder.
Det anbefales å følge med på tankens tilstand og planlegge utskifting.



Vv.tank i krypkjeller

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 med skrusikringer er plassert i gang.
Kursfortegnelse er tilgjengelig i sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1987 i tilknytning til endring av inntak.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Bad i 2008, stue i 2013.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   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 el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør. Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere elektriske installasjoner, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll av anlegget de siste 5 årene.

Generell kommentar

Vurdering og kontroll av elektriske anlegg ligger utenfor bygningssakkyndiges fagområde. Anlegget er ikke kontrollert eller vurdert av undertegnede.



skap i gang

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenerings- og fuktsikringsløsningens utførelse og alder er ukjent.
Takvann føres ned ved grunnmur enkelte steder.
Det foreligger ikke dokumentasjon på drenerings- eller fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert saltutslag og stedvis avflassing av puss på grunnmur i krypkjeller.
Drenerings- og fuktsikringsløsningens alder og tilstand er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Saltutslag og avflassing indikerer fuktpåvirkning av grunnmuren.
Videre undersøkelser av drenerings- og fuktsikringsforholdene anbefales ved fremtidige arbeider eller dersom fuktproblemer utvikler seg.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på natursteinsmur med pusset overflate.
Deler av grunnmuren er synlig utvendig og i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert stedvise riss og sprekker i grunnmuren.
Det er registrert avskalling av puss samt lokale utfall av stein og murmateriale.
Forholdene vurderes å være aldersrelaterte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring av mur- og pusskader anbefales for å begrense videre nedbrytning.
Registrerte sprekker og skader bør holdes under oppsikt og følges opp dersom det registreres videre utvikling.



sprekk i mur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består av belegningsstein, terrasse og beplantede arealer.
Mot vest er det etablert innglasset terrasse med tak.
Terrengforholdene mot nord er i begrenset grad vurdert da bygningen ligger tett mot nabogrense.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke opparbeidet tilstrekkelig fall fra grunnmur alle steder rundt boligen.
Det er ikke dokumentert hvor takvann ledes etter nedløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende fall og utilstrekkelig bortledning av takvann kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur.
Etablering av fall fra grunnmuren anbefales der dette mangler.
Det anbefales også å avklare og sikre tilfredsstillende bortledning av takvann fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Vannledning med stoppekran er synlig i krypkjeller og er utført av plast.
Ifølge kommunale kartdata er spillvannsledning registrert som PVC.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder og utførelse på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke fullt ut dokumentert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid kan være oppnådd for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det ble ikke registrert tegn til svikt eller funksjonsfeil ved befaring.
Eldre utvendige vann- og avløpsledninger bør følges opp over tid, da alder kan gi økt risiko for skader og lekkasjer.

Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett. Kommunale opplysninger viser at tidligere septiktank er registrert som kortsluttet. Tank opplyst av eier fjernet i 2008.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet omtales forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) som er registrert ved befaring. Forholdene inngår ikke i tilstandsgraderingen, men er opplysninger som kan være relevante for bruk av eiendommen.

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.
* Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs aktsomhetskart.
* Trapp til 2. etasje mangler håndløper på vegg.
* Trapperekkverk har åpninger større enn 10 cm.
* Trapp til kjeller mangler håndløper.
* Det er stedvis lav takhøyde i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

* Området ligger innenfor moderat til lav radonaktsomhet. Radonmåling anbefales for å avklare radonnivået i boligen.
* Forholdet har normalt ingen betydning ved ordinær bruk av eiendommen, men ved større terrenginngrep anbefales geoteknisk vurdering.
* Manglende håndløpere kan redusere sikkerheten ved bruk av trappene. Håndløpere anbefales etablert for å bedre sikkerheten.
* Åpninger større enn 10 cm i rekkverk medfører økt risiko for fall og klemfare. Utbedring kan vurderes for å oppnå et sikkerhetsnivå nærmere dagens anbefalinger.
* Lav takhøyde medfører økt risiko for sammenstøt med bygningsdeler. Det anbefales å utvise aktsomhet ved bruk av arealet.



ngu. kartutsnitt



nve. kartutsnitt

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasje er enkelt konstruert med blikkplater på vegger og tak, samt enkel port.
Bygning blir i dag brukt til lagring.

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

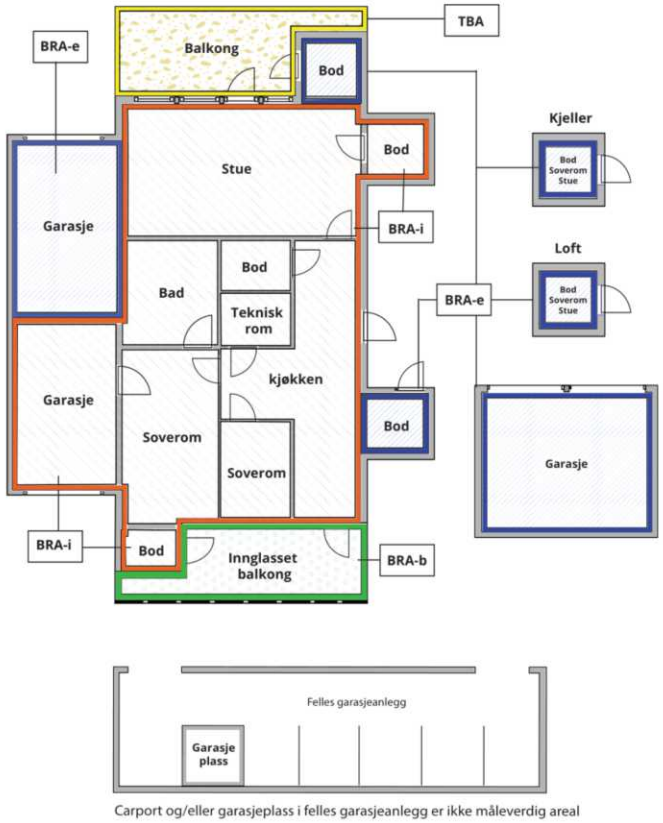
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hoved etasje	74	4	9	87	33		87
Loft etasje	41			41		10	51
Krypkjeller							
SUM	**115**	**4**	**9**		**33**	**10**	**138**
SUM BRA	**128**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved etasje	Gang, kjøkken, stue, spisestue, bad	Utv. bod	
Loft etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3		
Krypkjeller			

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, ufôrede vegger, sjakter og bygningsmessige forhold kan ha påvirket nøyaktigheten.

Arealer i krypkjeller er ikke medregnet i arealoppsett.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Takhøyde, takkonstruksjon og innredning i loftsetasjen medfører at arealmåling etter NS 3940 er beheftet med noe usikkerhet. Arealet er derfor fastsatt ved skjønnsmessig vurdering basert på tilgjengelige målinger på befaringsdagen. Dersom det er behov for mer nøyaktig arealfastsettelse, anbefales oppmåling ved bruk av 3D-skanning eller tilsvarende metode.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette er ikke uvanlig for bygg fra aktuell tidsperiode.
Fremlagte tegninger datert 1973 er lagt til grunn for vurdering av lovlighet. Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.
Fremlagte tegninger vurderes ikke å være bygningens originale byggetegninger. Dokumentasjon fremlagt for takstmannen indikerer at bygningen er oppført før 1907.
Tegningene viser i hovedtrekk bygningens utforming slik den fremstår ved befaring, men det er registrert enkelte forskjeller i fasadeutforming. Det foreligger ikke plan- eller snittegninger som dokumenterer rominndeling eller bruk av arealene i boligen.
Vurderingen av lovlighet er derfor begrenset til tilgjengelig dokumentasjon og forhold som var synlige ved 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		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Håkon A. Kristoffersen	Takstingeniør
	Bertil Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	127	62		0	391.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Balders gate 3

Hjemmelshaver
Svendsen Bertil, Svendsen Jorun Wiger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært med kort avstand til Horten sentrum.
Kretser til Sentrum 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

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligformål.
Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Om tomten

Tomten er relativt flat med svakt fall mot øst. Eiendommen ligger mellom Balders gate og Storgata, og tomten er opparbeidet med belegningsstein, terrasse og gressarealer.

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	26.05.2026	send pr. epost	Gjennomgått		Nei
Megler informasjon	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger, søknader	06.06.2026	Tegninger stemplet ca. 1973	Gjennomgått		Nei
Vibr - Tilstandsrapport	29.10.2025	Tilbakemelding på tilsynsrapport.	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	10.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	17.06.26. kunde har lest gjennom. bekreftet pr. 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	2025/8566
Dokumentdato	03.09.2025
Kontrolldato	03.09.2025
Saksbehandler	Bjørn Andersen
Gnr/bnr.	127/62
Adresse	Balders gate 3
Leilighet	H0101

BERTIL SVENDSEN
Balders gate 3
3182 HORTEN

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Balders gate 3, bruksenhet H0101, 3182 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 03.09.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:
Røykløp - 3933 - Ukjent
Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.*
Kommentar:
Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 02.11.2025 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no.**

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

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

Til stede:
Eier/representant for eier: BERTIL SVENDSEN
For brannvesenet: Bjørn Andersen

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Bjørn Andersen på telefon **98 26 30 35** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Bjørn Andersen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

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

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

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

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

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

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

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

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/8566
Dokumentdato	29.10.2025
Kontrolldato	03.09.2025
Saksbehandler	Bjørn Andersen
Gnr/bnr.	127/62
Adresse	Balders gate 3
Leilighet	H0101

BERTIL SVENDSEN
Balders gate 3
3182 HORTEN

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Balders gate 3, bruksenhet H0101, 3182 HORTEN
Gårds og bruksnr: 127/62

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 03.09.2025.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan.

VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen
brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260105
Addresse	Balders gate 3		
Postnr.	3182	Sted	HORTEN
Selgers navn	Bertil Svendsen		
Selgers navn	Jorun Wiger Svendsen		

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?

1984

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

42 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

1158485

Våtrom

Initialer selger:
B S
J W

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

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

Rehabilitering av bad

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 ved kopi:

Pristilbud

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlegg

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlegg

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

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

Se vedlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nilsen Elektro for T&T bygg

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

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

Se vedlegg

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:

Pristilbud

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

Beskrivelse:

Septiktank fjernet. Koblet direkte til kommunalt avløp

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i murpussen på utsiden av steinsatt grunnmur

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

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

Byttet vinduer i 1 etg av snekker

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet 2 vinduer i 2 etg

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke hva snekkeren het. Ufaglært arbeid har vi utført selv

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Montert leddtrapp opp til loft. Isolert på loft med mineralull

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført selv

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Byttet inntak og flyttet sikringsskap ca 1987Bad nytt elektrisk i 2017

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gunnar Svendsen/ Nilsen Elektro

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?:

Borre energi as

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Instalert varmepumpe 29.10.24

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:

Se vedlegg

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

Initialer selger:
B S
J W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Mus

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

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.

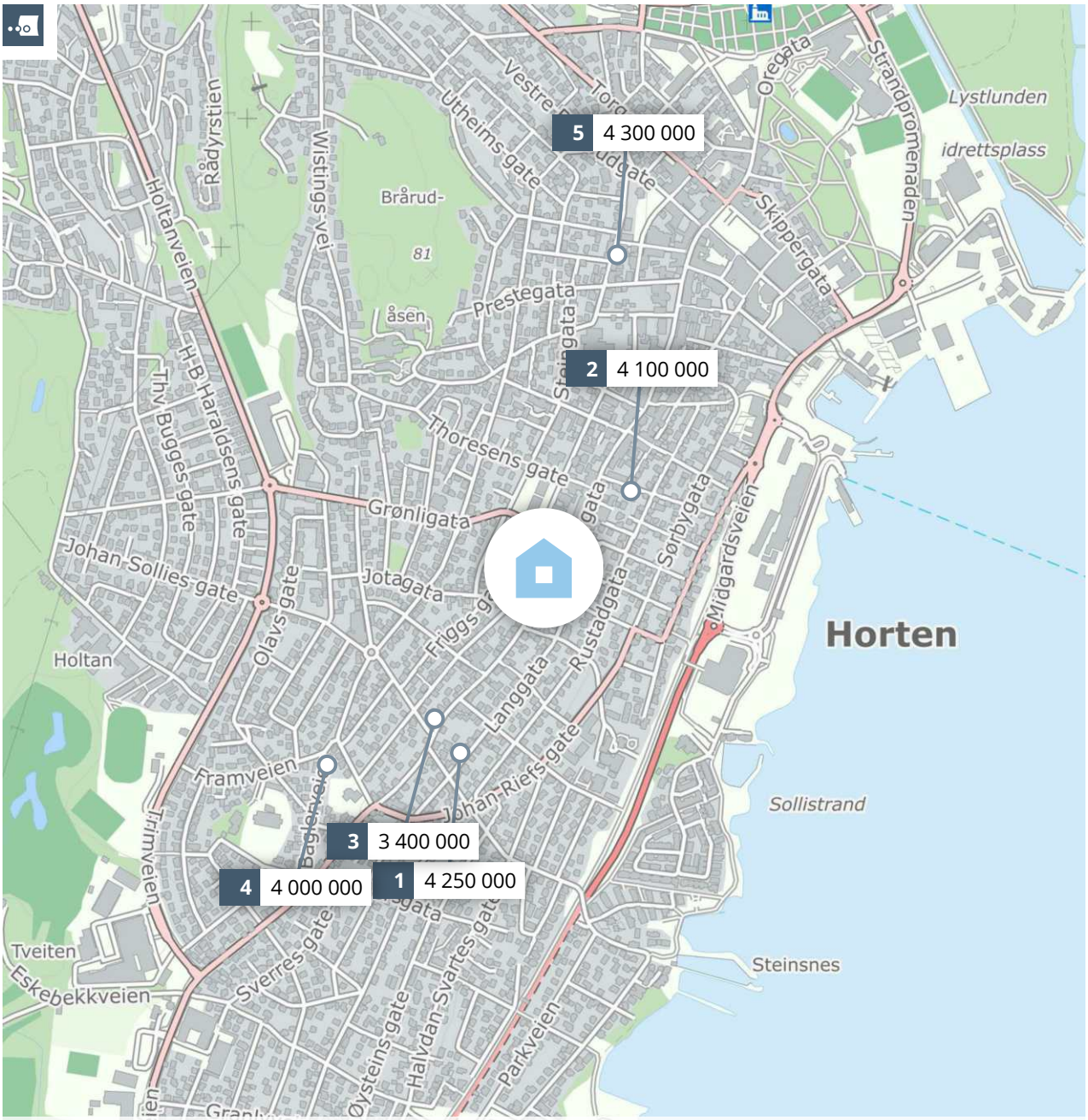
Dato 10.06.2026

Signert av *Bertil Svendsen*

Signert av *Jorun Wiger Svendsen*

Initialer selger:
B S
J W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BALDERS GATE 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 18.06.2026

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

Balders gate 3, 3182 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1850

GNR 127 BNR 62 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Jota

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	30 435
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	4 m²	9 m²	33 m²	138 m²	- m²
Tomt					392 m²	
Byggeår					1850	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langgata 69	163 m²	1937	446 m²	1 sov	12.05.2025	3 700 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**26 074**
2	Salmakergata 6	142 m²	1895	579 m²	3 sov	17.11.2025	4 300 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**28 873**
3	Storgata 131	97 m²	1865	473 m²	3 sov	10.12.2024	3 500 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**35 052**
4	Baglerveien 11	173 m²	1928	986 m²	3 sov	23.12.2025	4 150 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**23 121**
5	Nedre Bjerggate 11	104 m²	1895	304 m²	3 sov	28.04.2025	4 500 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**41 346**

Baldersgate 3 er en trivelig eldre enebolig i sentrum av Horten. Her er det gangavstand til det meste. Oppført ca. 1850 og påbygget i 1920.Varierende standard. Utvendig er de fleste vinduer skiftet. Kledning fra 70-tallet og eldre takstein. Vann/kloakk-ledning er skiftet ut til off. nett. Innvendig ble det for ca. 12 år siden foretatt en omfattende oppgradering inludert nytt, flislagt bad. Lyst og koselig eikekjøkken fra 90-tallet. Oppgradert el.anlegg. Vinterhage.Flere detaljer om standard i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget sommeren 2026.

Ikke så store boligen men allikevel et innholdsrikt hus. 1. etasje med vindfang, entre, vinkelstue m/eikeparkett, peisovn og varmepumpe, koselig eike kjøkken, grovkjøkken m/utg. terrasse med morgensol, pent og flislagt bad.
2. etasje: Gang, 3 soverom.

Enkel garasje og god plass for parkering på gårdsplassen. Sportsbod.

Pluss for at dette er et innholdsrik og koselig hus med gangavstand til det meste. Fint bad og kjøkken. Det som trekker noe ned er at soverommene er i 2. etasje mens bad/wc er i 1. etasje. Det er også mye skråtak i 2. etasje som gjør at man ikke får godkjent så mye areal. Enkel blikkgarasje som bør vurderes revet - men fortsatt plass til parkering på egen tomt.

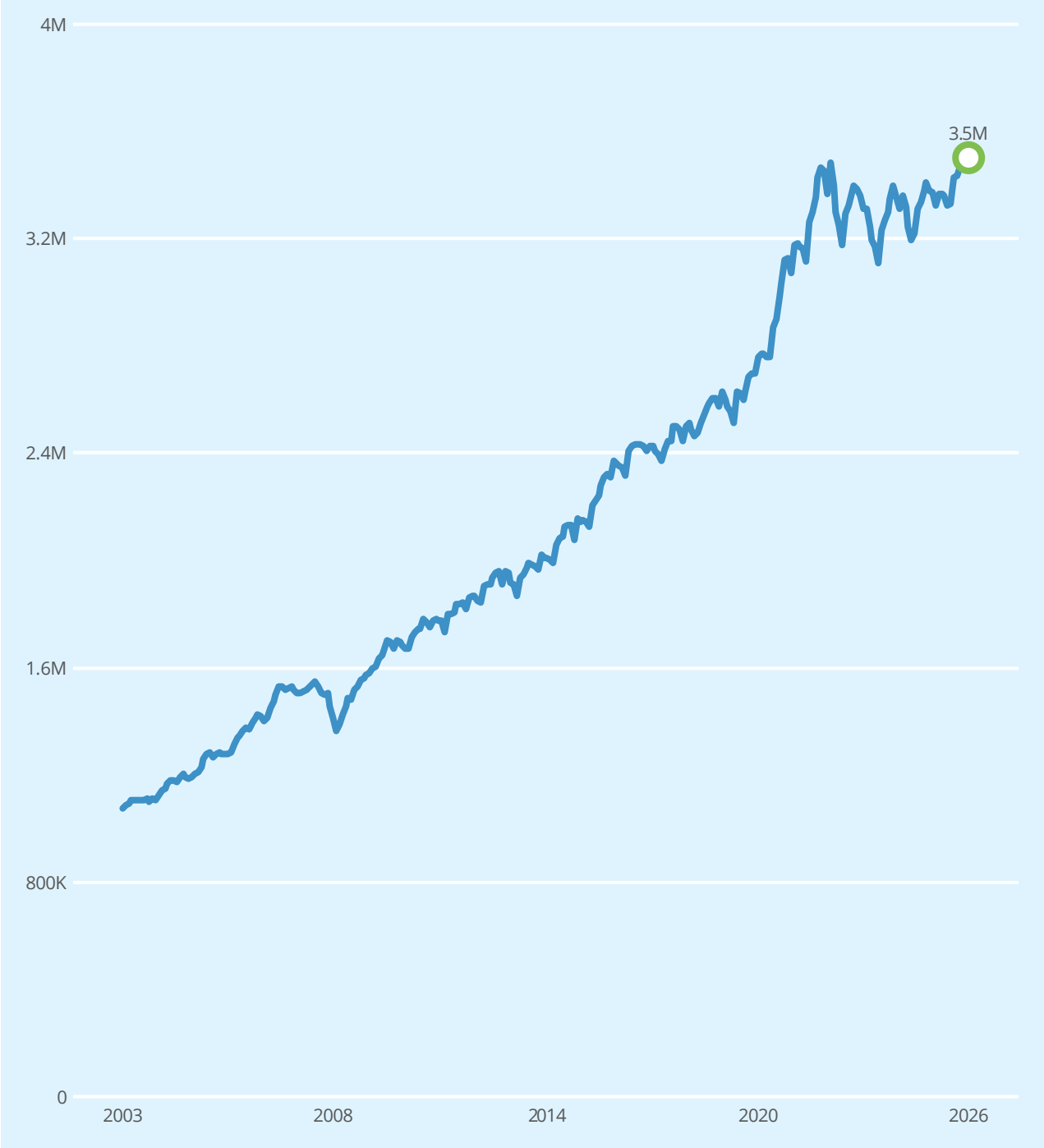
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i HORTEN kommune nå

48
eneboliger til salgs

9.1M
8.8M
8 457 000 Prisantydning i snitt
8.2M
7.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Eneboliger solgt i HORTEN kommune siste 3 mnd

64
eneboliger solgt

5.5M
5.4M
5 328 000 Prisantydning i snitt
5 258 000 Salgspris i snitt
5.2M
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 557 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd

30 435 Balders gate 3 Totalpris 3 500 000

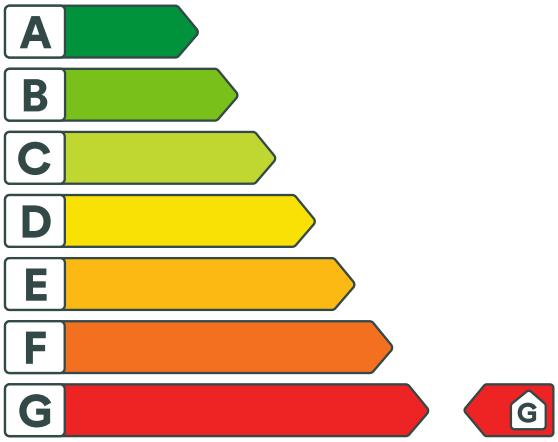
29 399 HORTEN kommune i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Balders gate 3, 3182 HORTEN**	
Dato for energimerking **19.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313895**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161723940**
Gårdsnummer **127**	Bruksnummer **62**
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 **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **404,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **387,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 486 kWh**

Balders gate 3, 3182 HORTEN

Detaljering

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

Balders gate 3, 3182 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.05.2026 14:09

Eiendom 3901-127/62 Baldersgate 3

Bruksnavn	Baldersgate 3				
Type	Grunneiendom	Etablert dato		Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	453,6 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	127	Beregnet areal	391,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	62	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Balders gate 3	3182 Horten	Jota	Horten	Horten

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.09.1954	Nymatrikulering	3901-127/62	Mottaker	453,6
01.01.2020	Omnummerering	3901-127/62	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-127/62	Mottaker	0
11.06.2024	Annen forretningstype	3901-9702/1	Berørt	0
		3901-127/62	Berørt	0
11.06.2024	Oppmålingsforretning	3901-127/38	Berørt	0
		3901-127/62	Berørt	0
		3901-9702/1	Berørt	0
		3901-127/216	Berørt	0
		3901-9801/9	Berørt	0
		3901-127/31	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	161723940			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.05.2026 14:10

Eiendom 3901-127/62

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Balders gate 3	3182 Horten

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Svendsen Jorun Wiger Balders Gate 3 3182 Horten	050163	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Svendsen Bertil Balders Gate 3 3182 Horten	080958	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Svendsen Bertil Balders Gate 3 3182 Horten	080958	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Svendsen Jorun Wiger Balders Gate 3 3182 Horten	050163	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**127**	**62**	**0**	**0**	Balders gate 3, 3182 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)	391.84m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	391.84m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	149.24m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	391.84m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	168.1m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Oversiktskart

Adresse: **Balders gate 3, 3182 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/127/62/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 392 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.05.2026



Matrikkelkart

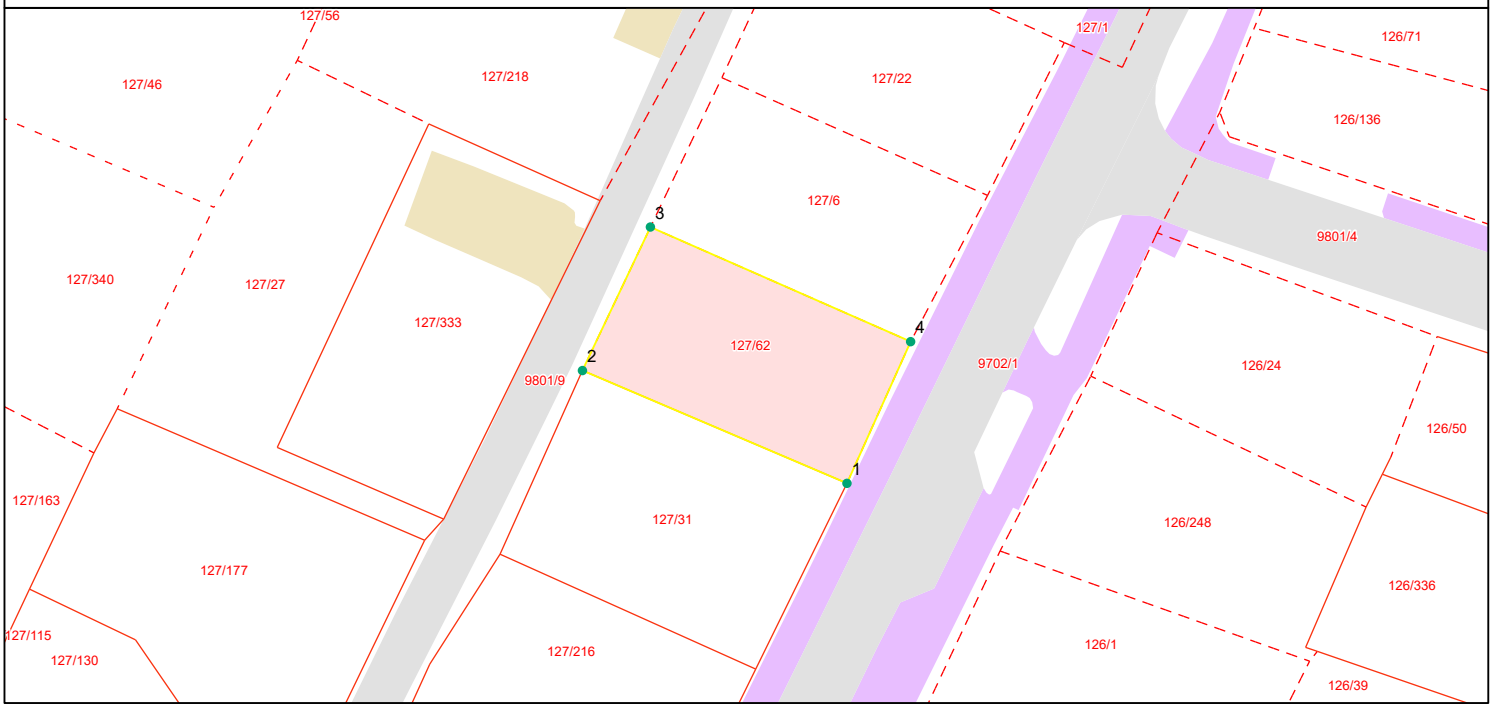
Adresse: **Balders gate 3, 3182 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/127/62/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 392 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.05.2026

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

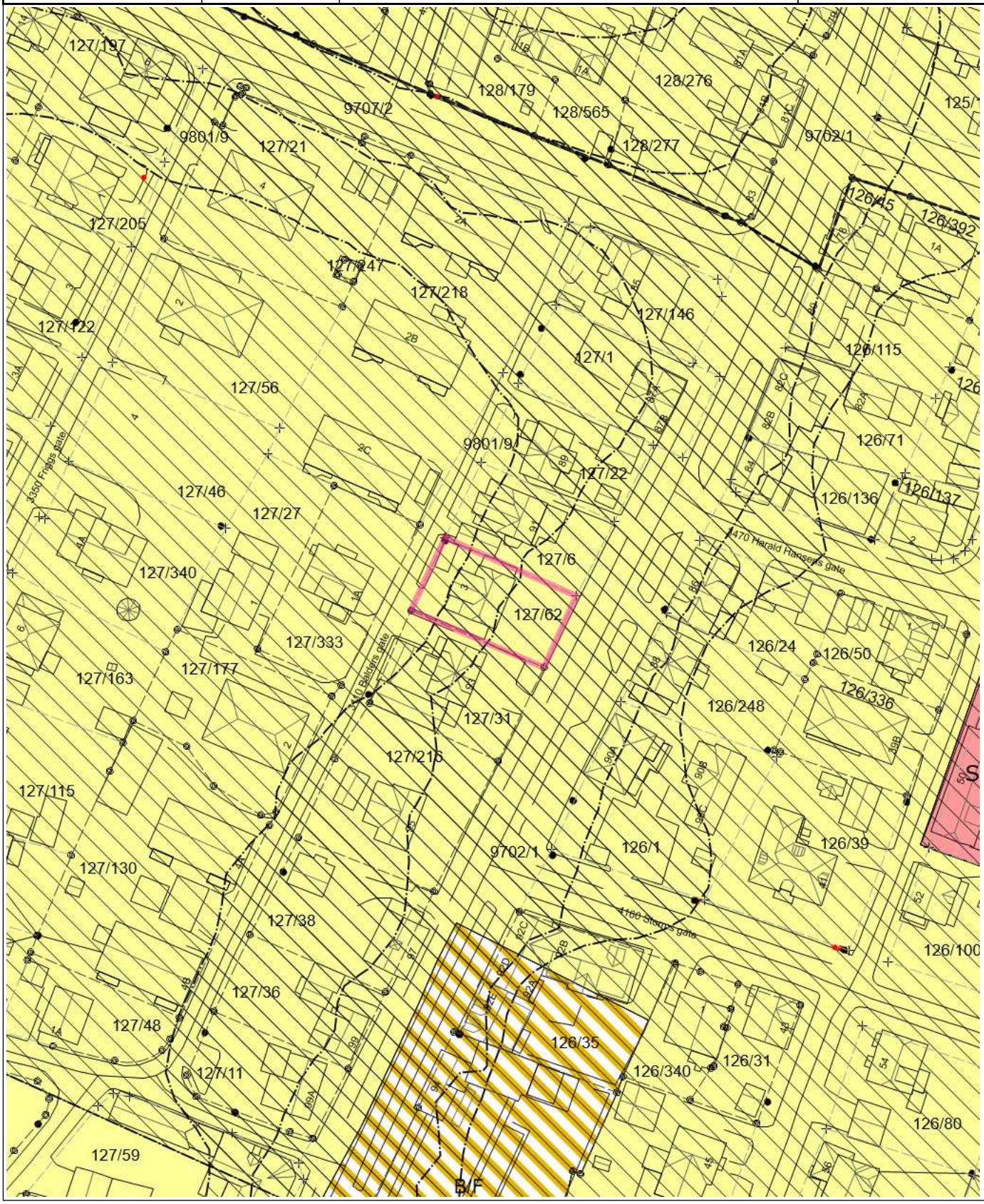
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6586569.21	583867.39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	26.87	0
2	6586579.76	583842.7	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	14.86	0
3	6586593.18	583849.04	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	32	26.57	0
4	6586582.46	583873.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	14.53	0

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 62	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Balders gate 3 3182 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

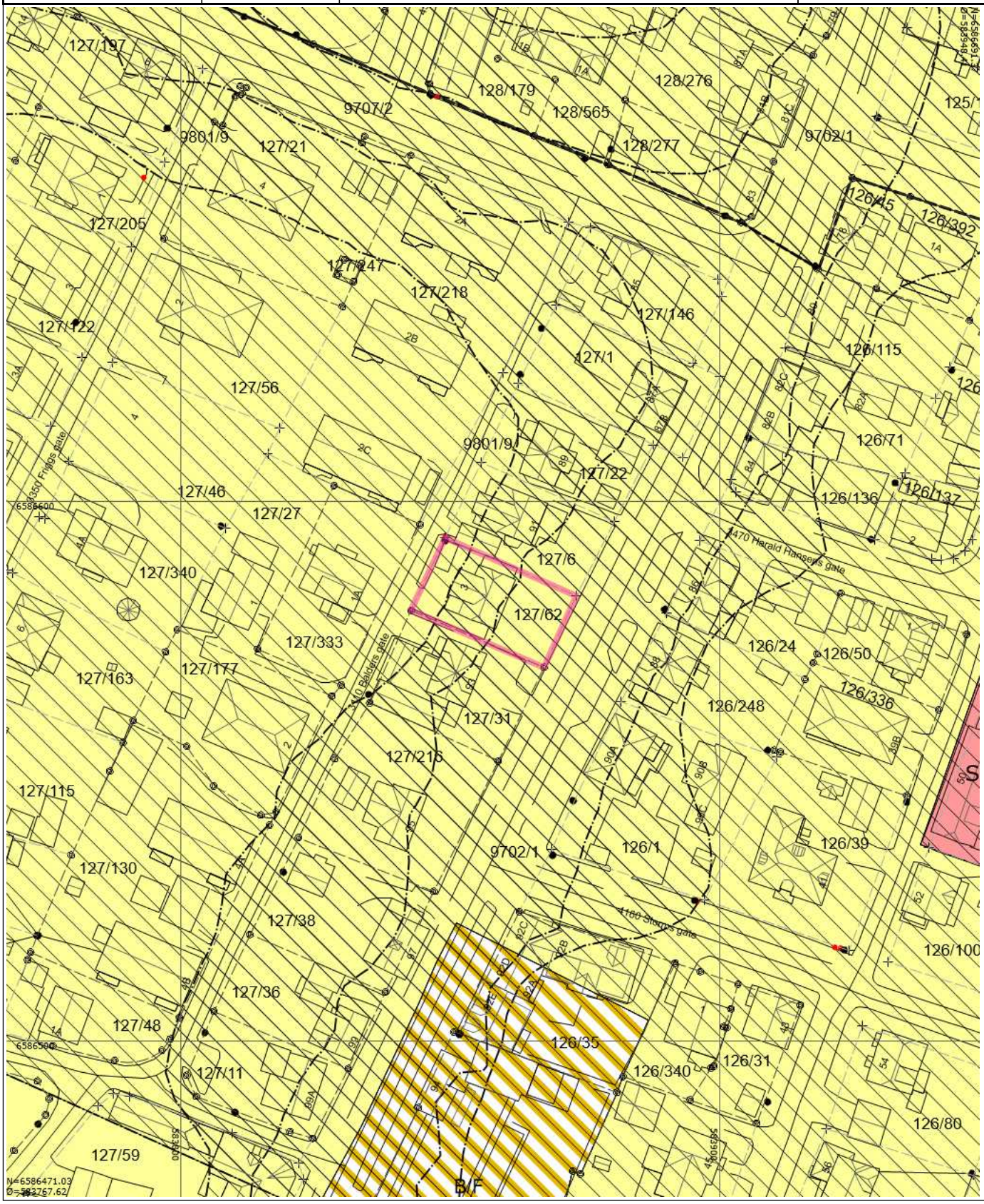
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for infrastruktursoner
- Grense for støysoner
- Krav vedrørende infrastruktur
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 62	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Balders gate 3 3182 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt



Bygg og anlegg

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for infrastruktursoner


Grense for støysoner


Krav vedrørende infrastruktur


Rød sone iht T-1442


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende


Høydekurve

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/127/62/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

Utskrift av eiendomsinfo

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: BALDERSGATE 3
- Etableringsdato:
- Beregnet areal : 391.9
- Oppgitt areal: 453.6
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Status
- Representasjonspunkt
- Eiere
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161723940
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Ja
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 0
    - Bruksareal
    - Bruksenheter
    - Etasjer 1
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Massivregistrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
    - Sefrakminner
- Forretninger
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei
- Konsesjonsforhold
- Kommunal tilleggsdel



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i

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

Dato: 28.05.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	127	Bruksnr.	62	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Balders gate 3						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				X
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: 31.05.2026
Restanse:	Kr ,-+ eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1550,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	436,-

Tilleggsopplysninger:

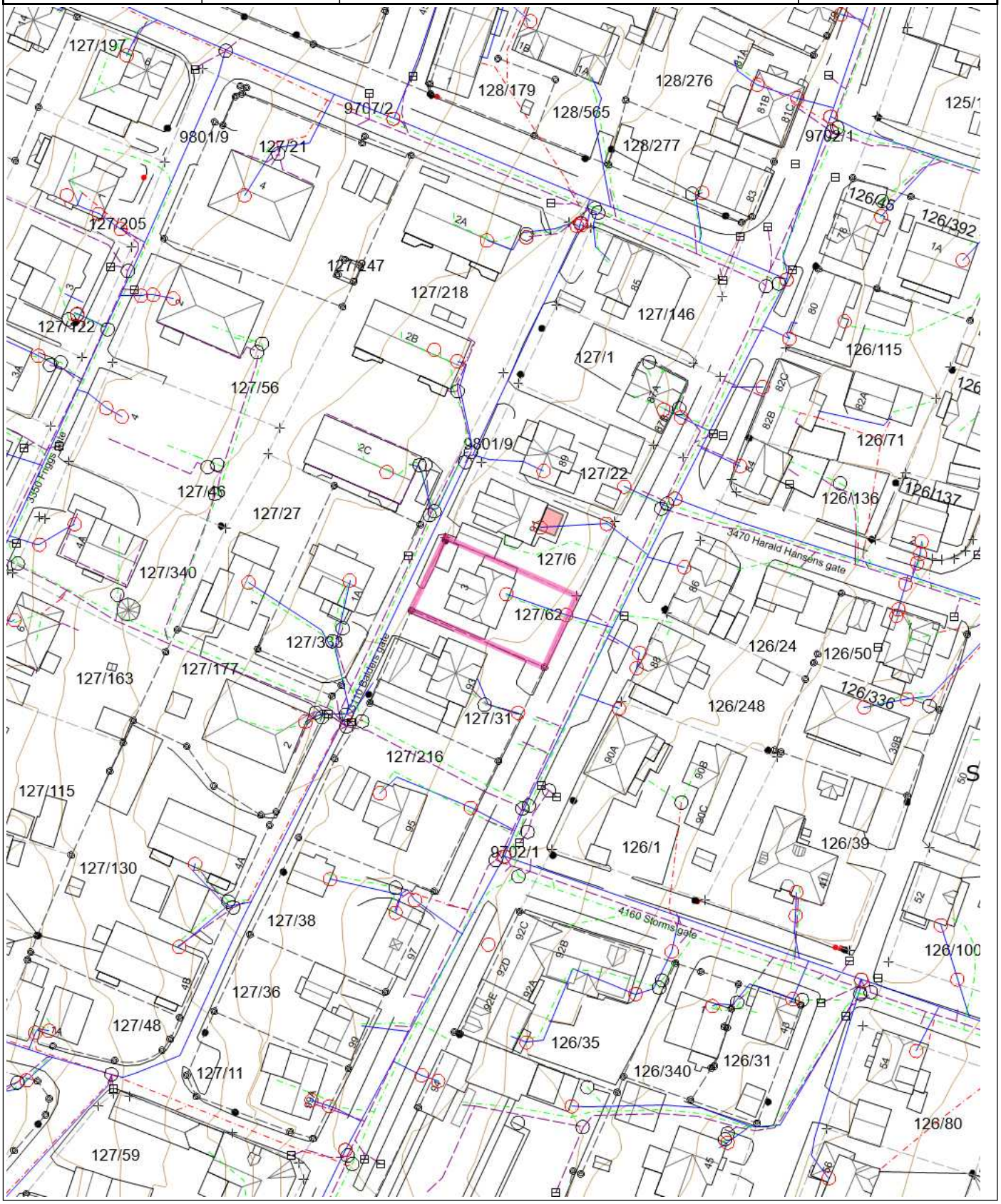
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 62	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Balders gate 3 3182 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

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.

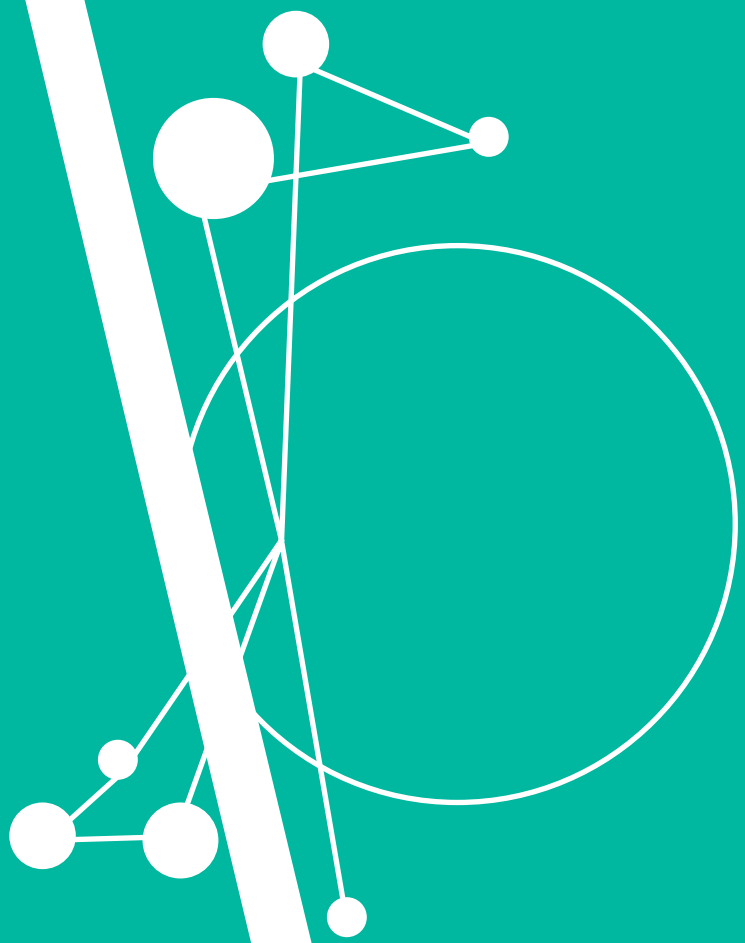
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

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.



Feie og tilsynsopplysninger:

3901-127/62/0
Adresse
Balders gate 3
3182 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 03.09.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	03.09.25	X	

Saksnummer	2025/8566
Dokumentdato	03.09.2025
Kontrolldato	03.09.2025
Saksbehandler	Bjørn Andersen
Gnr/bnr.	127/62
Adresse	Balders gate 3
Leilighet	H0101

BERTIL SVENDSEN
Balders gate 3
3182 HORTEN

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Balders gate 3, bruksenhet H0101, 3182 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 03.09.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:
Røykløp - 3933 - Ukjent
Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd*.
Kommentar:
Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 02.11.2025 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no.**

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

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

Til stede:
Eier/representant for eier: BERTIL SVENDSEN
For brannvesenet: Bjørn Andersen

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Bjørn Andersen på telefon **98 26 30 35** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Bjørn Andersen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

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

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

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

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

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

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

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

Hei

Har montert sklisikring på høyre side av takstige/trinn slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Se vedlagt bilde.

Mvh.Bertil Svendsen

Baldersgate 3

3182 Horten

Saksnummer	2025/8566
Dokumentdato	29.10.2025
Kontrolldato	03.09.2025
Saksbehandler	Bjørn Andersen
Gnr/bnr.	127/62
Adresse	Balders gate 3
Leilighet	H0101

BERTIL SVENDSEN
Balders gate 3
3182 HORTEN

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Balders gate 3, bruksenhet H0101, 3182 HORTEN
Gårds og bruksnr: 127/62

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 03.09.2025.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan.

VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen
brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Ordre: **92295**

Eiendom: **3901-127/62/0**
Balders gate 3
3182 Horten

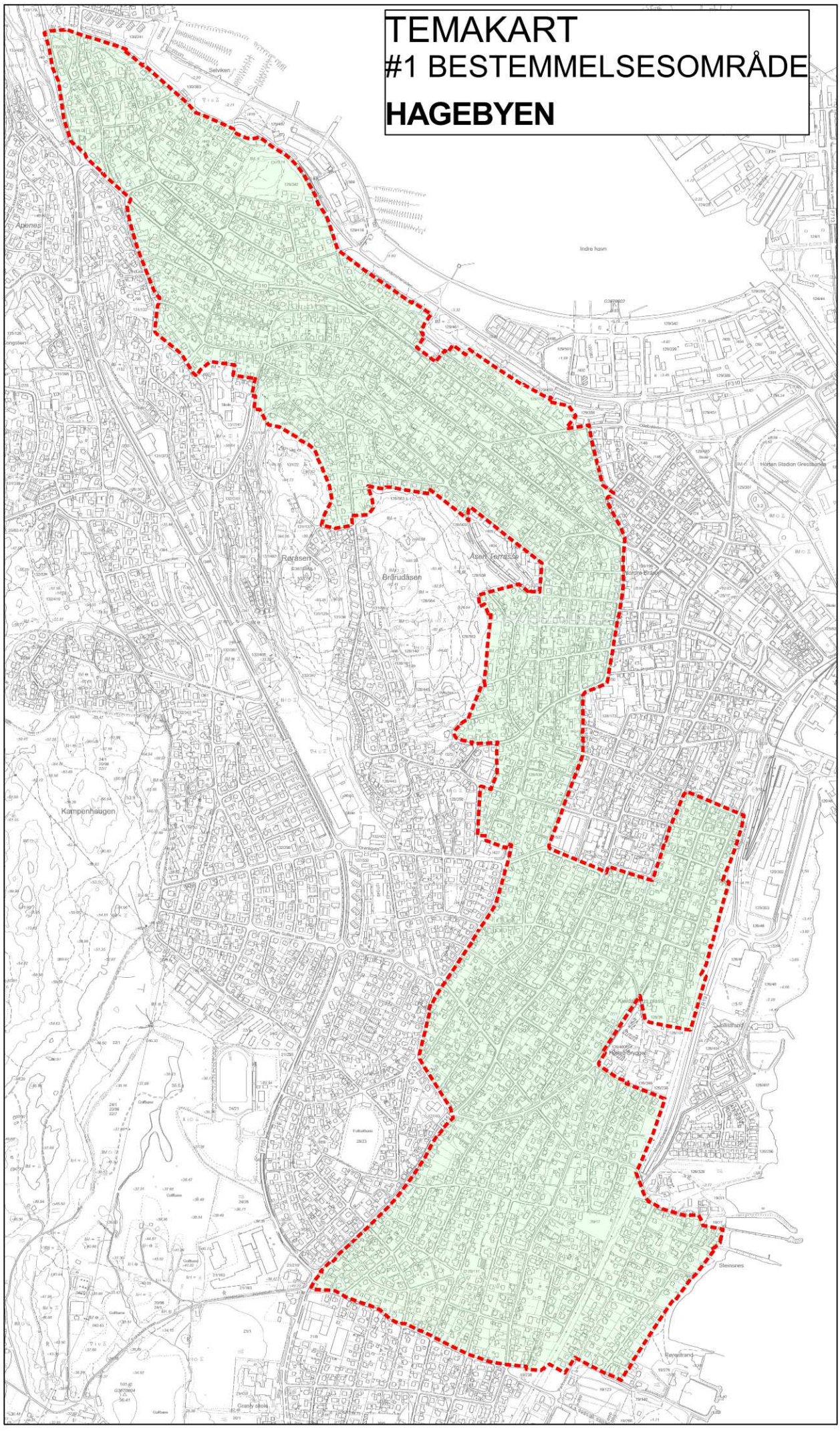
K39010008 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

HORTEN_KOMMUNE, 29.05.2026 07:05:

Kan ikke leveres av leverandør

Finnes ikke i vårt arkiv.

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



652

1. ver.

Til

Hafnar byggingskommission.

Baldurs gata 3

~~Storgatan~~ 9/9

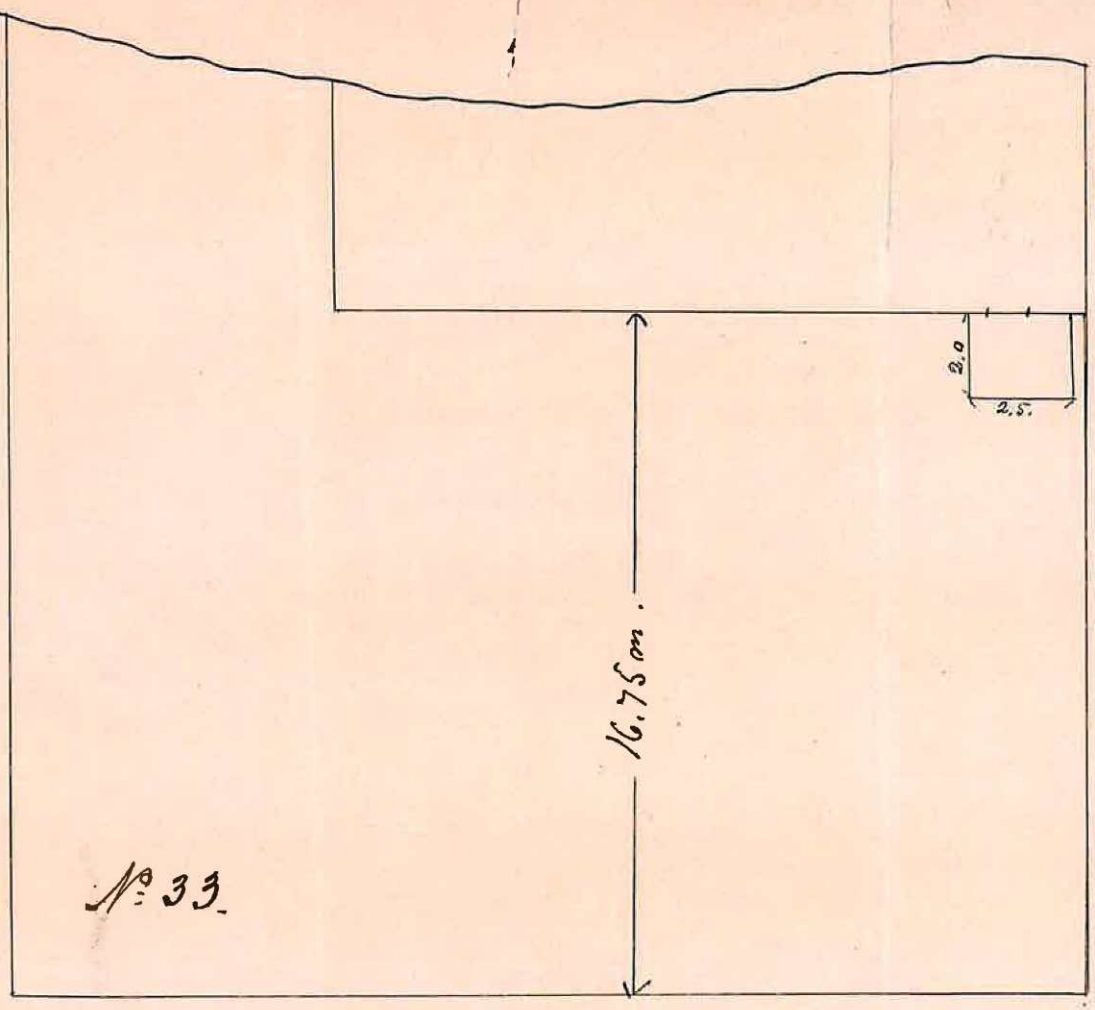
Undirtegnuđ ađmyndar hjá dem ođa byggingskommission um tilladelse til ađ opnađa eu aapan stalpiveranda 2.5m lang og 2.0m breid vid indgangsdörin i hafan til mits hus nr. 33 vid Stargaden.

Hofn dan 20de september 1907.

Ađdigst

Johan Kristinsson

652



Storgatan.

HORTEN BYGNINGSRÅD
Møte den 26.6.1973

Registrert i HORTEN BYGNINGSRÅD 28 JUNI 1973

Sak nr. 265/73

Fasadeendringer på ~~Storgt. 91A~~ Baldurs gate 3. Byggherre: Per Johnsen.

Brev av 14/6-73 fra byggherren. Vedlagt 2 tegninger som viser 4 fasader (nåværende og nye).

Huset er et av de eldre i Horten med en karakteristisk form og tradisjonspregete fasader.

Det søkes nå om å bytte ut de to fags vinduene med moderne svingvinduer.

Mot gaten blir 2 av vinduene skiftet ut med et større samt dør.

Dørparti mot vest blir også endret.

Det hadde vært ønskelig å restaurere huset på en annen måte, slik at det beholdt noe av den stil det opprinnelig har hatt.

Vedtak:

Søknaden godkjennes på vanlige vilkår, men bygningsrådet anmoder byggherren å vurdere om fasadene kan utføres på en annen måte.

K. Gard.

Herr Per Johnsen,
Baldurs gate 3
~~Storgata 91a~~,
3190 Horten.

ark. 503-10 bygn.r.sak 265/73 -/lj.

Vedr.: Fasadeendring på ~~Storgata 91a~~. Baldurs gate 3

Anmeldelse ..... kr. 2,-
Tilsyn m.v. ..... " 10,-
kr. 12,-

Beløpet bes innbetalt til Kemnerkontoret, Torget 6a, hvor saken vil bli utlevert.
K. 1.602.642

Bygningssjefen i Horten, den 29. juni 1973.

Kåre Sand
Kåre Sand

Til

Horten Kommune Bygningsråd

Jeg söker herved om tillatelse til å
restaurere ~~Storgaten 91A~~ Baldersgate 3 utvendig.
Som vist på tegningen, er det meningen
å skifte ut alle vindusruter, nytt bordkledn.
ny takstein, skifte ut hovedtömn og
plasere derassdör. Da dette er meget
viktig å utføre før vinteren, håper jeg å
höre snarest fra eller til.

Baldersgate 3

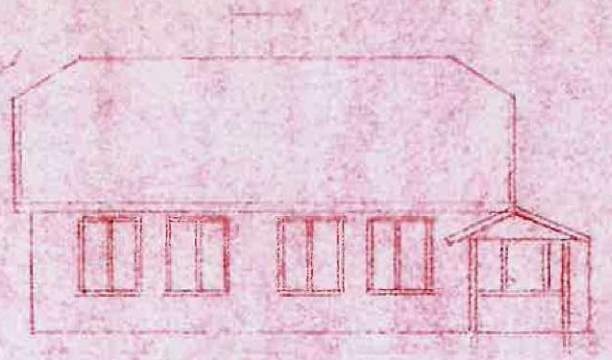
Per Johnsen ~~Storgt. 91A~~

Horten

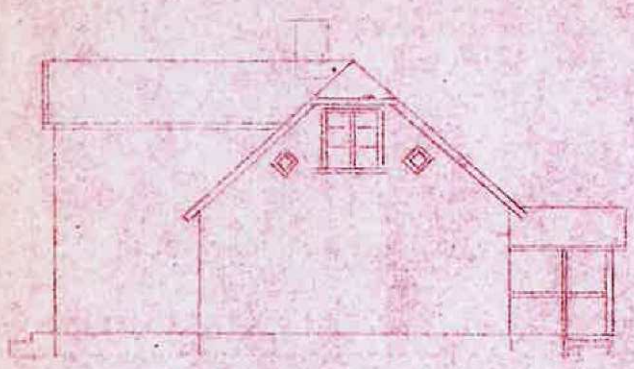
Horten den 10/6-73

BYINGENIØREN OG BYGNINGSSJEFEN
I HORTEN
1. JUNI 1973
J. nr. arkiv 503-10

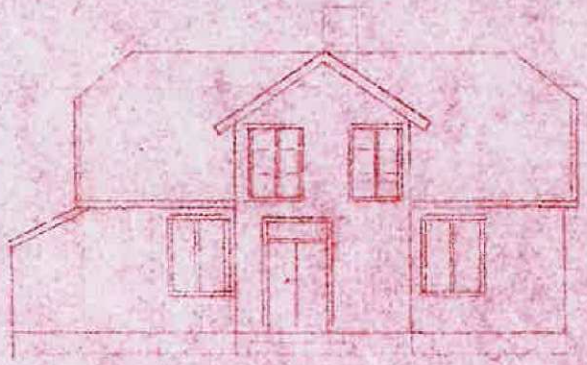
Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
28 JUNI 1973



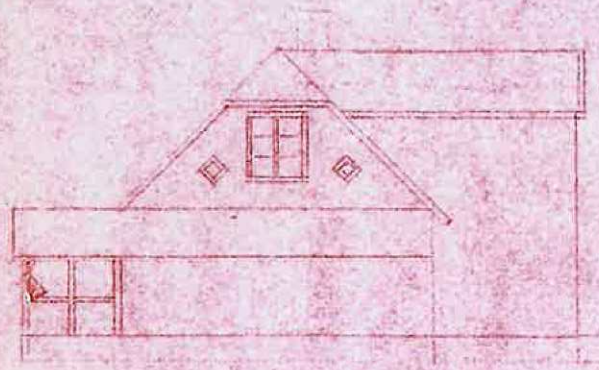
Mot Öst



Mot Syd



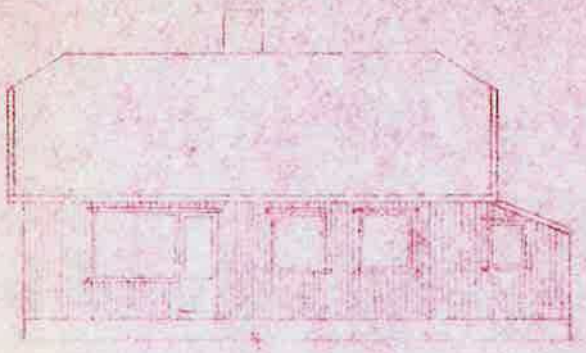
Mot Väst



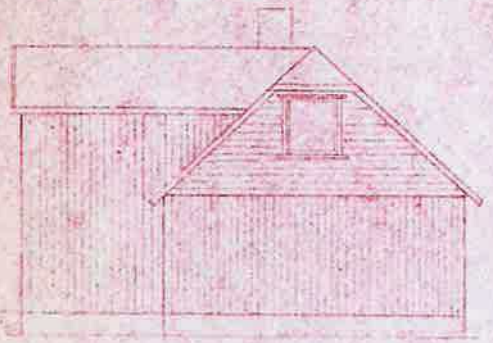
Mot Nord

Ritning till
HORTEN
BYGGNINGSRÅD
20 JUNI 1973

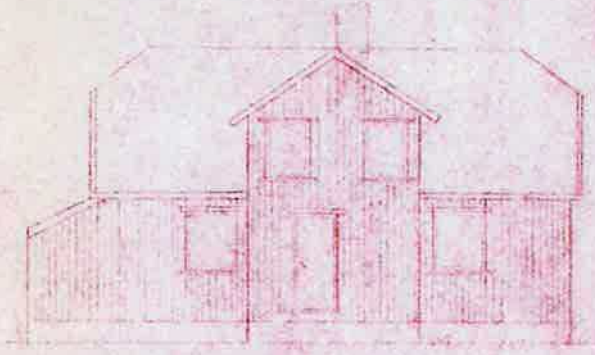
Nuvarande fasader Vaddö gård 3	
Mål 1:100	Bygglovsdat. 24/4 73 Fl.



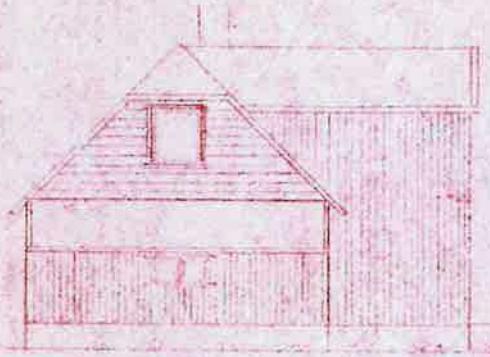
Mot Øst



Mot Syd



Mot Vest



Mot Nord

Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
28 JUNI 1973

Fasade-endring
Baldurs gate 3

Mål	Revidert 24/4 73
1:100	

B. i Ht.
Ark 511.II IBB/rk

Baldersgt 3

VEDR.: STORGATA 91A- NY ADKOMST FRA BALDERSGATE

./. Oversendes m/vedlegg oppmålingsvesenet for ny adressering. Bygningssjefen har for sin del ingen innvendinger mot den søkte endring.

Bygningssjefen i Horten, den 25. mai 1979.

I. Bull Bauck

Brannvesen

Begjæring

om innlegg av vann fra Hortens offentlige vannledning.

HORTEN VANNVERK
J. NR.

Undertegnede eier av matr. nr. ~~Storgt. 91a~~ Baldurs gate 3 andrar herved om tillatelse for egen regning å la innlegge vann fra byens vannverk til min ovennevnte eiendom, idet jeg forbinder meg til i enhver henseende å underkaste meg de bestemmelser, der enten er eller senere måtte bli gjeldende for privat vannforsyning.

Vannledningen skal utføres av hr. rørlegger Olsbslagen. Spisningsrøret skal ha en diameter av 5/4" og ønskes inntatt fra vannledningen*) i Stor- gate.

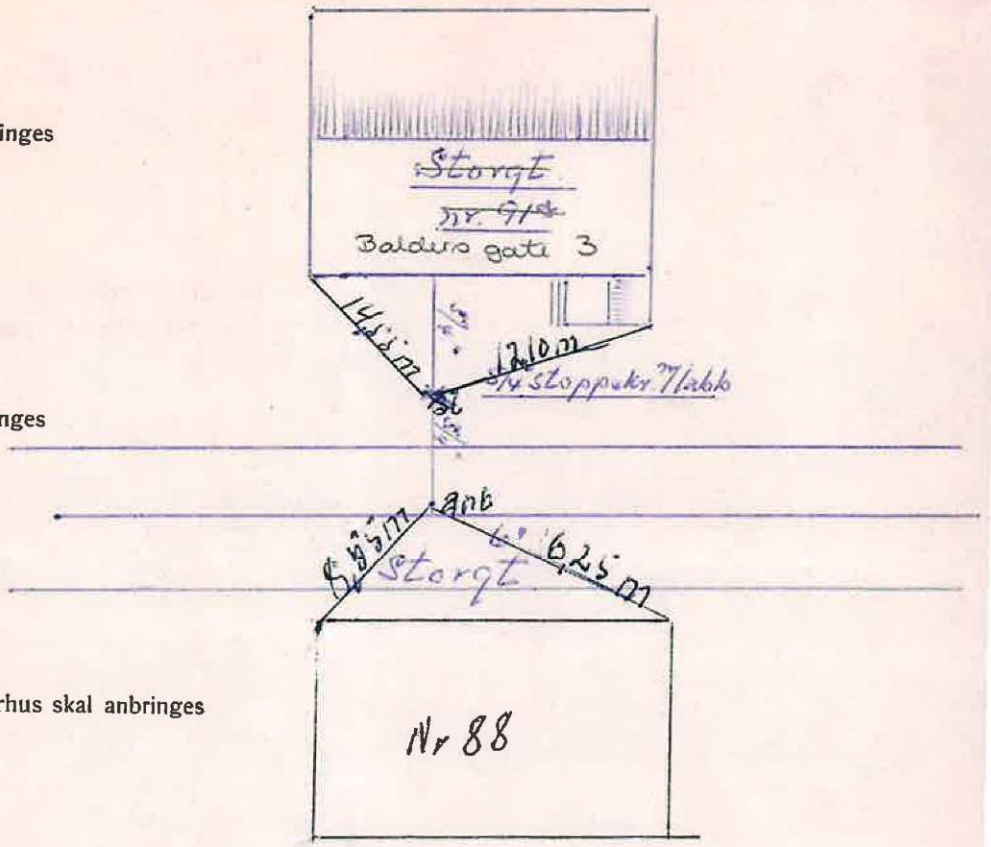
I kjelleren skal anbringes Anboring, samt legging av 5/4" vannledning fra hovedledning til stoppekran i 2den bil kobles den til den gamle ledning. Den gamle anboring slogfes

I 1ste etasje skal anbringes

I 2nen etasje skal anbringes

I 3dje etasje skal anbringes

I gårdsrum eller bryggerhus skal anbringes



*) Der må gis opplysning om tilknytningen skal skje i fellesskap med en eller andre, samt anordningen i så tilfelle (særskilt skrives i 2 eksemplarer).

Vannet skal, foruten til almindelig husbruk, også anvendes til følgende øyemed:

Fontene

Barberdusj

Have- eller gårdsslange

Antall hester eller kjør

Bygninger av sten under oppførelse ☐ meter i etasje

— „ tre — — ☐ — „

Industrielt bruk for bedrift av*)

Fra ...gate skal anbringes... ...toms kloakkavstikker med følgende forgreninger, kummer, sluk og vasker m. v.

Gaten vil bli istandsatt av ~~rørleggeren~~ — huseieren.

Reglementet for vannforsyningen er meg forevist.

Horten den 18 okt. 1954

Navn Magna Eriksen

Stilling

Approberes på sedvanlige betingelser.

Nåværende anboring på hovedledning må nyttes eller plugges.

Hortens Byingeniørkontor den 20/10 54

Forevist Hortens politikammer den

Anlegget godkjent og vann påsatt d. d.

Hortens Byingeniørkontor

*) Her anføres bedriftens beskaffenhet, såsom bryggeri, garveri, farveri, bakeri, samlag, apotek, mineralvannfabrikk og andre fabrikker etc. (Se forøvrig reglement og takster).

84

Begjæring

om indlæg af vand fra Hortens offentlige vandledning.

Undertegnede, eier af matr.-nr. ~~33~~ Skogveien Baldersgata 3 91/9

andrager herved om tilladelse til for egen regning at lade indlægge vand fra Byens vandverk til min ovennævnte eiendom, idet jeg forbinder mig til i enhver henseende at underkaste mig de bestemmelser, der enten er eller senere maatte blive gjældende for privat vandforsyning.

Vandledningen skal udføres af hr. rørlægger C. M. Mathisen Smisningsrøret skal have en diameter af ¾" og ønskes indtaget fra vandledningen*) i Storr gade.

I kjælderen skal anbringes 2 stk. Stoppekraner med automatic,
1 Bruser. en ½" Tappekran

I 1ste etage skal anbringes 1 – ¾" —"—

I ~~2den etage skal~~ anbringes

I ~~3die etage skal~~ anbringes

I gaardsrummet skal anbringes

*) Der maa gives oplysning om tilknytningen skal ske i fællesskab med en eller flere andre, samt anordningen i saa tilfælde (særskilt beskrivelse i 2 exemplarer).

Vandet skal foruden til almindeligt husbrug ogsaa anvendes til følgende øiemed:

Fontæne

Barberdusch

Have- eller gaardsslange

Antal hester eller kjør

Bygninger af sten under opførelse ☐ meter i etage

— „ træ — — ☐ — „

Industrielt brug for bedrift af*)

Fra Storr gade skal anbringes 5 toms kloakafstikker med følgende forgreninger, kumme, slug og vaske m. v.

/ /

Horten den 18de Juli 190 5.

Navn Johan Kristensen

Stilling baadsmand.

*) Her anføres bedriftens beskaffenhed, saasom bryggerier, garverier, farverier, bagerier, samlag, apothek, mineralvandfabriker og andre fabriker etc. (Se forøvrigt reglement og taxter).

Anmeldelse av små oljefyringsanlegg.

BYINGENIØREN OG BYGNINGSSJEFEN
I HORTEN
26. SEP. 1970
J.nr. 1527 575.2

Herr brannsjefen i Horten,
H o r t e n.

Vi anmelder herved installasjon av

Brenner, type: Hes" Gyrojet .... ~~stk.~~ Dansk Fabrikat .....

med ....20 l.... liter dagtank olje/~~parafin~~ hos: .....

..... Jan Hansen .....

Adr. ..... ~~Storgt 91~~ Baldurs gate 3 nr.....Horten.

Brenneren monteres i ..... 1 ..... etasje.

Dagtank monteres i ..... kjøs .....

Oljeløfter monteres i ....

Olje ønskes lagret på fat.

fat plassert ..... i gården .....

tank av størrelse .... 200 l .....

plassert ..... over Bakken .....

Tankens nr. og data .....

Tiltres av huseier: Tiltres av leier:

..... Erik Eriksen .... Jan Hansen

Installatørens navn: ..... Odd B. Knudsen .....

Horten, den ..... 21/9 ..... 19 70.

.....

Hustype: .....

Sendes i 2 eksemplarer.

Notater