PRIVATMEGLEREN
HORTEN

REDAKTØR
THOMMESSENS GATE 42

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Redaktør Thommessens gate 42, 3188 Horten
Gnr. 132, Bnr. 608 og Gnr. 132, Bnr. 576, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260167

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten
Saksbehandler: Sigurd Sørdal
Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 938 86 171
E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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

Redaktør Thommessens gate 42, 3188 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 132, bnr. 608

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1166 **Eiendomsverdi ref nr:** FP1880

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

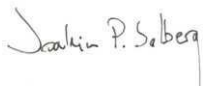
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

Vi har mer enn 20 års erfaring i byggebransjen med bl. a. nybygg, rehabilitering og bygningsskade.



Rapportansvarlig



Joakim Patrick Solberg
Uavhengig Takstingeniør
joakim.byggtakst@gmail.com
454 78 876

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 1,5 etasje fra 1991, med frittstående carport og bod. Østvendt, delvis overbygd terrasse. Bad i loftsetasje fra 2014 og bad i 1. etasje fra 2004. Norema-kjøkken fra 2004, med benkeplater og hvitevarer fra 2022. Det er utført noe utvendige maling/vedlikeholdsarbeider i 2026. Boligen fremstår i normal tilstand etter alder, og det er gjennomført flere oppgraderinger gjennom årene.

Enkelte bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet levetid, og det må påregnes noe vedlikehold og enkelte utskiftinger i årene som kommer. Enkelte bygningsdeler er vurdert til TG2, og det anbefales at potensielle kjøpere setter seg inn i disse forholdene. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet nærmere i rapporten.

Bygningen er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens krav til blant annet isolasjon, ventilasjon, energieffektivitet og brannsikkerhet er strengere enn kravene som gjaldt ved oppføring. Dette innebærer at boligen ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav på alle områder, uten at dette i seg selv innebærer at det foreligger et avvik fra kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongtakstein og forenklet undertak fra byggeår.
Takrenner, nedløp, beslag og hatter i plastbelagt og lakkert stål fra byggeår.
Boligen har innredet loftetasje samt kaldtloft med luketilkomst.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning fra byggeår.
Boligen har hovedsakelig vinduer fra byggeår med 2-lags glass. Vinduene har høy alder og en del naturlig slitasje i karmer, pakninger og låsemekanismer som følge av det. Vindu fra 2014 i badet, dette gis TG1.
Boligen har en nyere ytterdør med 2-lags glass og terrassedør fra 2009 som ble montert i 2019 ifølge eier.
Østvendt terrasse ca. 31 m2 med utgang fra stuen. 12 m2 overbygd med terrassetak. Ifølge eier ble terrassen beiset i 2026. Ingen større skjevheter av betydning registert. Erfaringsmessig kan dette variere noe med årstider.

INNVENDIG Gå til side

Betonggulv i 1.etg. og bjelkelag i etasjeskille. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.
Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et området med usikker forekomst med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.
Boligen har elementpipe, helbeslått over taket. Tilkoblet peisovn i stuen. Det er ikke opplyst om avvik ved fyringsanlegget for takstmann.
Det er malt tretrapp med pålimte tepper i inntrinn.
Boligen har malte og profilerte dører, hovedsakelig fra byggeår. Stedvis noe slitasje etter mange års bruk.
Eier opplyser at det kan forekomme noe sukkermaur i boligen en kort periode om våren. Forøvrig har det ikke vært registrert andre skadedyr i eiers botid. Tiltak mot sukkermaur må påregnes ved behov.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loftetasje › Bad
Bad fra 2014 med fliser på gulv og vegger. Himlingsplater i taket. Rommet er innredet med servant i innredning, vegghengt toalett og badekar. Ventilasjon via baderomsvifte, spalte for tilluft under dør.

Våtrom › 1.etasje › Bad/vaskerom
Bad fra 2004 med fliser på gulv og vegger. Himlingsplater i taket. Rommet er innredet med servant i innredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via baderomsvifte, spalte for tilluft under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har Norema kjøkkeninnredning fra 2004 med profilerte fronter. Benkeplater i laminat skiftet i 2022 ifølge eier. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem. Hvitevarer fra 2022 ifølge eier. Disse er ikke vurdert av takstmann. Vi anbefaler å montere komfyrvakt for økt brannsikkerhet. Noe slitasje/sår/merker på innredning etter mange års bruk.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har kobberrør fra byggeår og rør-i-rør anlegg til bad i loftetg. med eget fordelerskap. Stoppekran i bod.
Innvendige avløpsrør er av plastrør. Lufting ført over tak.
Boligen har spalteventiler i vinduer og avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Bereder på ca. 200 liter fra 2025 lokalisert i bod.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann. Eier opplyser at boligen varmes opp ved varmekabler i 1.etg. og bad. Forøvrig vedfyring/panelovner.
Boligen har brannvarslings- og slukkemateriell.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Boligen er antatt anlagt på drenerende masser. Det er usikkert om det er lagt drenssystem utover det. Boligen er oppført ved plate på mark, fuktbelastning vil således være begrenset.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Ingen synlige skader observert ved hva som er synlig utvendig.
Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.
Stikkledninger til kommunal påkobling i plast. Det foreligger ikke opplysninger om alder, det legges derfor til grunn at disse er fra byggeår.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

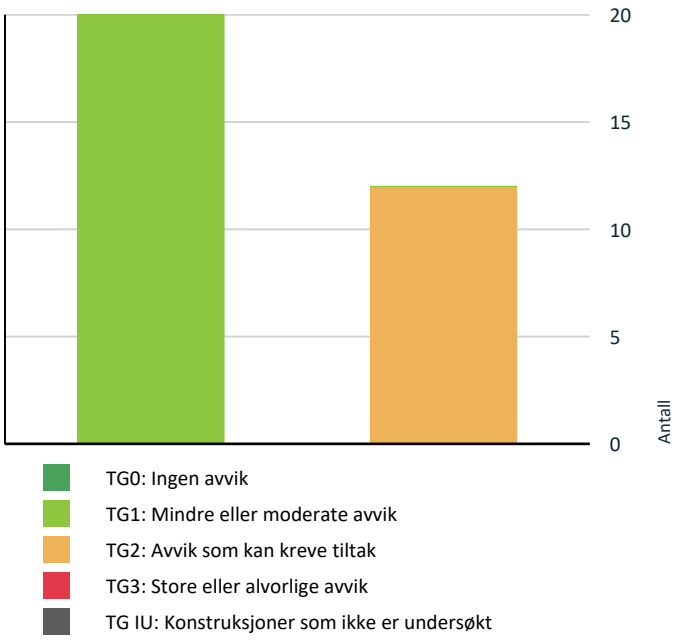
Enebolig

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

I 1.etg. er et soverom innlemmet i stuen og det er åpnet mot kjøkkenet. I loftetasjen er deler av soverom omgjort til bod.
Uteplass med terrassetak er ikke angitt på fasadetegning.
Carport er på tegning angitt som tett garasje.
Det er ikke fremlagt ferdigattest for bolig og carport.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler en håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Eier har noe dokumentasjon, men dette fremstår ikke komplett gjeldende alle arbeider ved boligen etter 1999.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1991

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av betongtakstein og forenklet undertak fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Forenklet undertak er eldre enn 13 år.

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp, beslag og hatter i plastbelagt og lakkert stål fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Takrenner, nedløp, beslag og hatter har passert forventet teknisk levetid. Det er tegn til noe utettheter i takrenner hovedsakelig gjeldende ender/skjøter.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og utskiftinger ifm. årlig vedlikehold av boligen.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har innredet loftetasje samt kaldtloft med luketilkomst.

Vurdering av avvik:
• Stedvis misfarging i undertaket, antatt som følge av noe dårlig lufting. Det er blitt utført noe utbedring av lufting med montering av avstandslekte. Det ble ikke registret forhøyede fuktverdier utført ved stikkprøver under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Eier informerer at det ikke er observert utvikling ved misfargingen i eiers botid. Vi anbefaler likevel at loftet observeres jevnlig. Relativt høy alder på tekking tilsier at vedlikehold og utskiftinger må påregnes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis noe sprekker/begynnende råte spredt i den liggende bordkledningen. Hovedsakelig tilknyttet vinduer ol.

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

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut ved behov ifm. vedlikehold.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning om mulig.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har hovedsakelig vinduer fra byggeår med 2-lags glass. Vinduene har høy alder og en del naturlig slitasje i karmer, pakninger og låsemekanismer som følge av det. Vindu fra 2014 i badet, dette gis TG1.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Boligen har en nyere ytterdør med 2-lags glass og terrassedør fra 2009 som ble montert i 2019 ifølge eier.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Østvendt terrasse ca. 31 m2 med utgang fra stuen. 12 m2 overbygd med terrassetak. Ifølge eier ble terrassen beiset i 2026. Ingen større skjevheter av betydning registert. Erfaringsmessig kan dette variere noe med årstider.



INNVENDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betonggulv i 1.etg. og bjelkelag i etasjeskille. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

⚠ Radon

Beskrivelse

Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et området med usikker forekomst med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

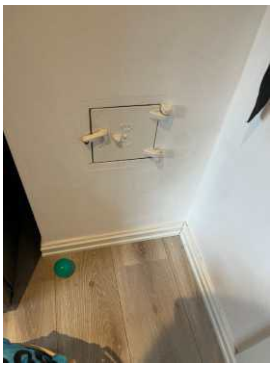
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, helbeslått over taket. Tilkoblet peisovn i stuen. Det er ikke opplyst om avvik ved fyringsanlegget for takstmann. Siste feiing utført 06.02.2024





⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med pålimte tepper i inntrinn.

Vurdering av avvik:

• Det mangler en håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte og profilerte dører, hovedsakelig fra byggeår. Stedvis noe slitasje etter mange års bruk.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det kan forekomme noe sukkermaur i boligen en kort periode om våren. Forøvrig har det ikke vært registrert andre skadedyr i eiers botid. Tiltak mot sukkermaur må påregnes ved behov.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2014 med fliser på gulv og vegger. Himlingsplater i taket. Rommet er innredet med servant i innredning, vegghengt toalett og badekar. Ventilasjon via baderomsvifte, spalte for tilluft under dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.

Det er riss i enkelte silikonfuger i overgang gulv/vegg i badet. Enkelte silikonfuger bør skiftes ut.
Det er noe fall i gulvflaten men fallforholdene er ikke tilstrekkelig kontrollert grunnet badekaret. Det tas forbehold om dette.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er ikke kontrollert grunnet badekaret. Det foreligger ikke dokumentasjon for tettesjiktet, takstmann kan derfor si lite om løsningen.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er ikke påvist tilstrekkelig høyde på membran ved dørterskel. Det er krav til 15 mm. oppkant når gulvflaten eller deler av gulvflaten har fallforhold mindre enn 1:100.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Det anbefales å flytte badekaret jevnlig for kontroll og rens av sluket.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det foreligger en viss risiko for feil ved at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet. Det foreligger også en risiko for feil ved at slukløsningen ikke er kontrollert. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare utførelsen og tilstanden.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsvifte og spalte for tilluft under døren.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2004 med fliser på gulv og vegger. Himlingsplater i taket. Rommet er innredet med servant i innredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via baderomsvifte, spalte for tilluft under døren.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Gulvflaten har tilnærmet flatt gulv uten oppkant ved terskel. Dette avviker fra dagens forskriftskrav.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Sluket er kun begrenset inspisert via foto grunnet kabinettet. Det er ukjent tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon for løsningen. Badet er oppført etter eldre forskrifter uten samme krav til dokumentasjon som i dag.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Tettesjikt er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Det anbefales å flytte kabinettet jevnlig for kontroll og rens av sluket.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Gulvflaten har flatt gulv uten membranoppkant ved døren.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/krakelering i servant.

• Det er noe mangler ved dusjgarnityr i kabinettet.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Dusjgarnityr må skiftes/utbedres.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsvifte og spalte for tilluft under døren.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har Norema kjøkkeninnredning fra 2004 med profilerte fronter. Benkeplater i laminat skiftet i 2022 ifølge eier. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem. Hvitevarer fra 2022 ifølge eier. Disse er ikke vurdert av takstmann. Vi anbefaler å montere komfyrvakt for økt brannsikkerhet. Noe slitasje/sår/merker på innredning etter mange års bruk.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberrør fra byggeår og rør-i-rør anlegg til bad i loftetg. med eget fordelerskap. Stoppekran i bod.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør. Lufting ført over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har spalteventiler i vinduer og avtrekk fra kjøkken og våtrom.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder på ca. 200 liter fra 2025 lokalisert i bod.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.
Eier opplyser at boligen varmes opp ved varmekabler i 1.etg. og bad.
Forøvrig vedfyring/panelovner.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Eier har noe dokumentasjon, men dette fremstår ikke komplett gjeldende alle arbeider ved boligen etter 1999.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannvarslings- og slukkemateriell.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er antatt anlagt på drenerende masser. Det er usikkert om det er lagt drenssystem utover det. Boligen er oppført ved plate på mark, fuktbelastning vil således være begrenset.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Ingen synlige skader observert ved hva som er synlig utvendig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere noe fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann dersom det skal graves på tomten i fremtiden.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Stikkledninger til kommunal påkobling i plast. Det foreligger ikke opplysninger om alder, det legges derfor til grunn at disse er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Det mangler en håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Eier har noe dokumentasjon, men dette fremstår ikke komplett gjeldende alle arbeider ved boligen etter 1999.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

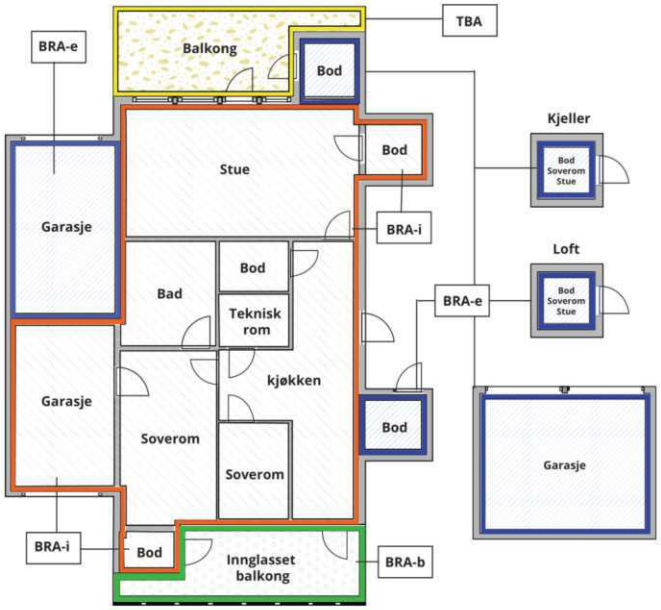
Hva er måleverdig areal?

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)
Loftetasje	44			44		12	56
1.etasje	70	5		75	31		75
SUM	**114**	**5**			**31**	**12**	**131**
SUM BRA	**119**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1.etasje	Hall m/trapp, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod utvendig	

Kommentar

Carport ca. 18 m2 med bod ca. 5 m2. Boden er angitt som BRA-e for 1.etg.
Østvendt terrasse ca. 31 m2 er angitt som TBA.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I 1.etg. er et soverom innlemmet i stuen og det er åpnet mot kjøkkenet. I loftetasjen er deler av soverom omgjort til bod.
Uteplass med terrassetak er ikke angitt på fasadetegning. Carport er på tegning angitt som tett garasje.
Det er ikke fremlagt ferdigattest for bolig og carport.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	132	608		0	432.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Redaktør Thommessens gate 42

Hjemmelshaver

Baggerød Daniel, Skistad Sara Linja

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde ved Nordskogen barneskole, med lekeplass like ved. Her er det gode turmuligheter året rundt, med lysløype og stier til blant annet Borrevannet, Borre golfbane og Falkensten/Løvøya. På sykkel kommer man raskt til småbåthavnene og den populære kyststien mot Karljohansvern, med strender, turmuligheter og museer.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum følg Storgata sydover. Ta opp Grønligata til høyre, merket Holtandalen. Følg Grønligata rett frem og ta Holtanveien til høyre i første rundkjøring ved Cirkle K, ta første til venstre som er Redaktør Thommessensgate. Følg denne oppover og hold halvt høyre når veien deler seg.

Siste del av adkomstveien eies i fellesskap av tilknyttede eiendommer, med tilhørende ansvar for vedlikehold og kostnader. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i forholdet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsforhold er ikke vurdert.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommens tinglyste forhold fremgår av grunnboken hos Kartverket. Det kan være tinglyst servitutter og rettigheter som heftelser på eiendommen, herunder bestemmelser om veirett, ledningsnett, byggegrenser eller andre rådighetsbegrensninger.

Det forutsettes at kjøper setter seg inn i eiendommens grunnboksutskrift for en fullstendig oversikt over eventuelle heftelser og rettigheter. Det er ikke foretatt en detaljert gjennomgang av tinglyste dokumenter i denne sammenheng, med mindre annet er særskilt angitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	17.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.
Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260167
Addresse	Redaktør Thommessens gate 42		
Postnr.	3188	Sted	HORTEN
Selgers navn	Daniel Baggerød		
Selgers navn	Sara Linja Skistad		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

3318532

Våtrom

Initialer selger:
D B
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten oppsprekk av fuge i overgang gulv/hjørne på bad i 2.etg

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

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

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

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

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

Ny varmtvannsbereder, desember 2025. Fast tilkobling.

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:

Fast tilkobling, Bentzen Elektro

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:

Ny varmtvannsbereder ble fast tilkoblet av Bentzen Elektro i 2025

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny varmtvannsbereder ble montert i 2025. Arbeidet med tilkobling ble utført som egeninnsats av familiemedlem som er utdannet og jobber som rørlegger. Det foreligger ikke formell dokumentasjon på arbeidet.

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:

Ja, papirer fra Bentzen Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble gjennomført tilsyn på fyringsanlegget 06.02.2024 uten at det ble avdekket noen avvik. Feier bemerket rissdannelser ved røykrøret, men forholdet er godkjent og saken er formelt avsluttet fra feiervesenets side.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Beiset platting foran og bak, juli 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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?:

Alt Installasjon AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Byttet 3 klemmer, AL/CU på hovedsikring. Papirer på dette er ikke lagt i boligmappen av tidligere eier, men ligger i arkivet til Alt Installasjon AS.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se takstrapport utført 5.august 2026.

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:

Noe sukkermaur kan ta seg inn over en kort periode om våren. Dette opplyser også flere naboer om (skyldes nok nærhet til skog).

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
D B
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Oppgi type rapport:

Takstrapport, 2026 i forbindelse med salg

Er forholdet utbedret?

Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

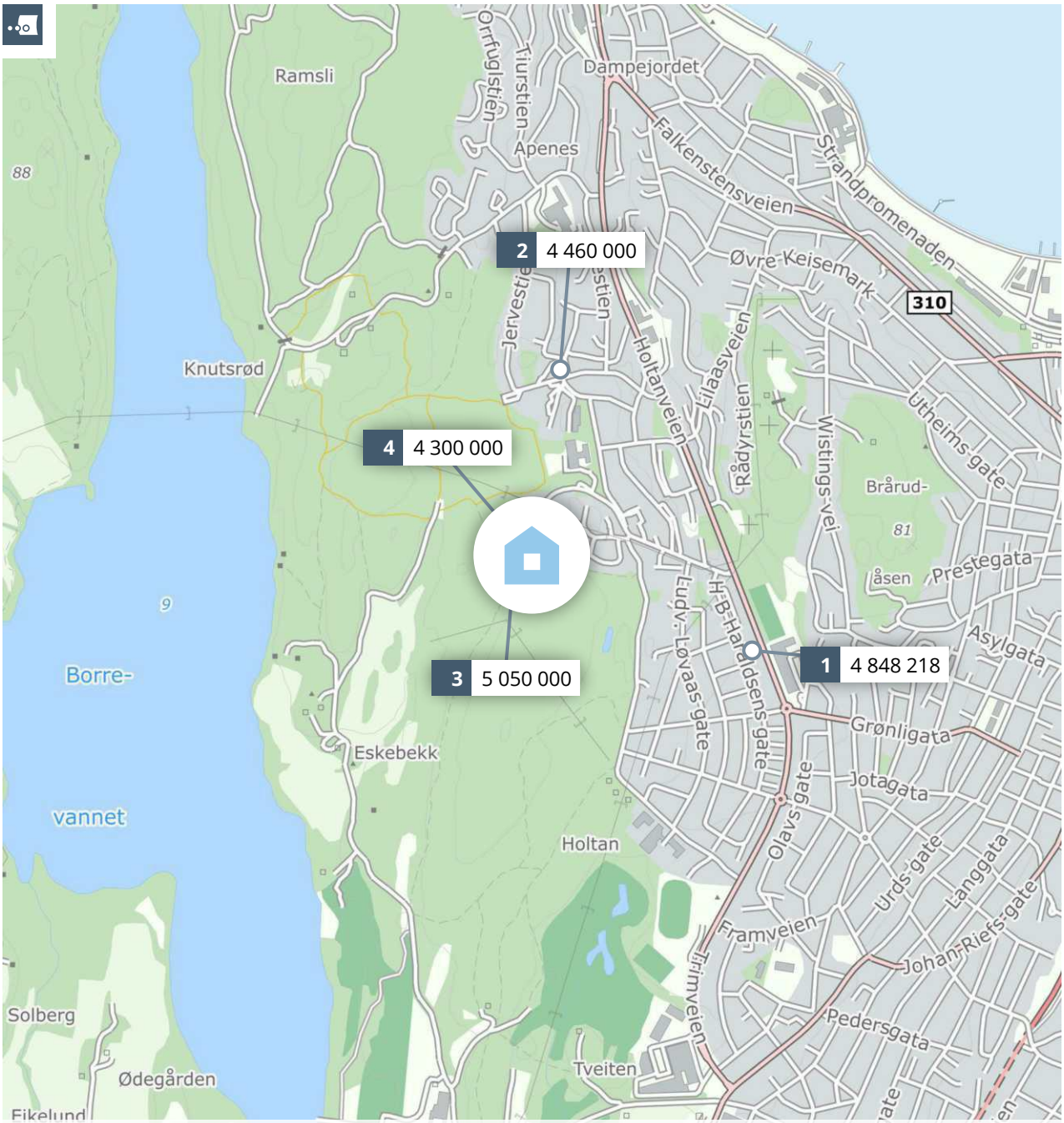
Dato 19.08.2026

Signert av *Daniel Baggerød*

Signert av *Sara Linja Skistad*

Initialer selger:
D B
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

REDAKTØR THOMMESSENS GATE 42

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 20.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Redaktør Thommessens gate 42, 3188 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 132 BNR 608 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Nordskogen

Verdivurdert til

4 490 000

-	4 490 000	39 386
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	114 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	H B Haraldsens gate 46 A					07.08.2026	4 800 000	**4 500 000**	348 218	4 848 218	**49 472**
	98 m²	1967	7 338 m²	3 sov							
2	Beverstien 15 A					24.10.2022	4 480 000	**4 460 000**	0	4 460 000	**36 260**
	123 m²	1974	614 m²	3 sov							
3	Redaktør Thommessens gate 34					14.04.2023	4 580 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**33 224**
	152 m²	1991	542 m²	3 sov							
4	Redaktør Thommessens gate 26					12.06.2026	-	**4 300 000**	-	4 300 000	**39 815**
	108 m²	1990	456 m²	3 sov							

Pen og innholdsrik enebolig over to etasjer, rolig og svært barnevennlig beliggende i en blindgate. Eiendommen ligger i et veletablert boligområde ved Nordskogen barneskole, med flott lekeplass og fine turområder like i nærheten. Kun få minutters gange til barnehage, ungdomsskole, busstopp og forretninger.

Eiendommen har en stor og pent opparbeidet hage med flotte uteområder og en delvis overbygget terrasse med svært gode solforhold, også om kvelden.

Boligen holder en god standard og har en praktisk planløsning. Første etasje byr på en stor og pent oppusset stue, pent kjøkken med god skap- og benkeplass, innbydende entré og flislagt bad. Andre etasje har tre gode soverom, pent bad og praktisk bod/garderobe. Varmekabler i hele første etasje og peis i stuen gir ekstra komfort.

Alt i alt en pen, praktisk og lettstelt enebolig med en attraktiv og familievennlig beliggenhet.

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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



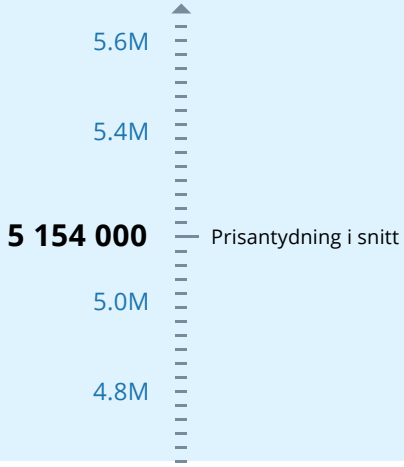
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.08.2021	26.08.2021	15.11.2021	3 690 000	4 100 000	0	4 100 000
31.10.2017		31.10.2017	-	2 850 000	-	2 850 000

Eneboliger til salgs i 3188 HORTEN nå

5
eneboliger til salgs

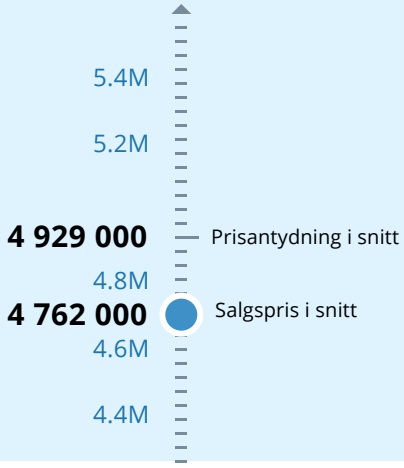


Annonsene har i snitt ligget ute i

73
dager

Eneboliger solgt i 3188 HORTEN siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

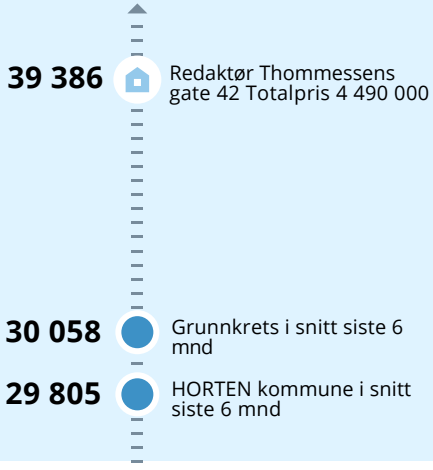


Solgt i snitt i løpet av

109
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Redaktør Thommessens gate 42, 3188 HORTEN**	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334627**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8121982**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **608**
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 **1991**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **198,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **192,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 912 kWh**



Redaktør Thommessens gate 42, 3188 HORTEN

Detaljering

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

Redaktør Thommessens gate 42, 3188 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 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: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: 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.

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.

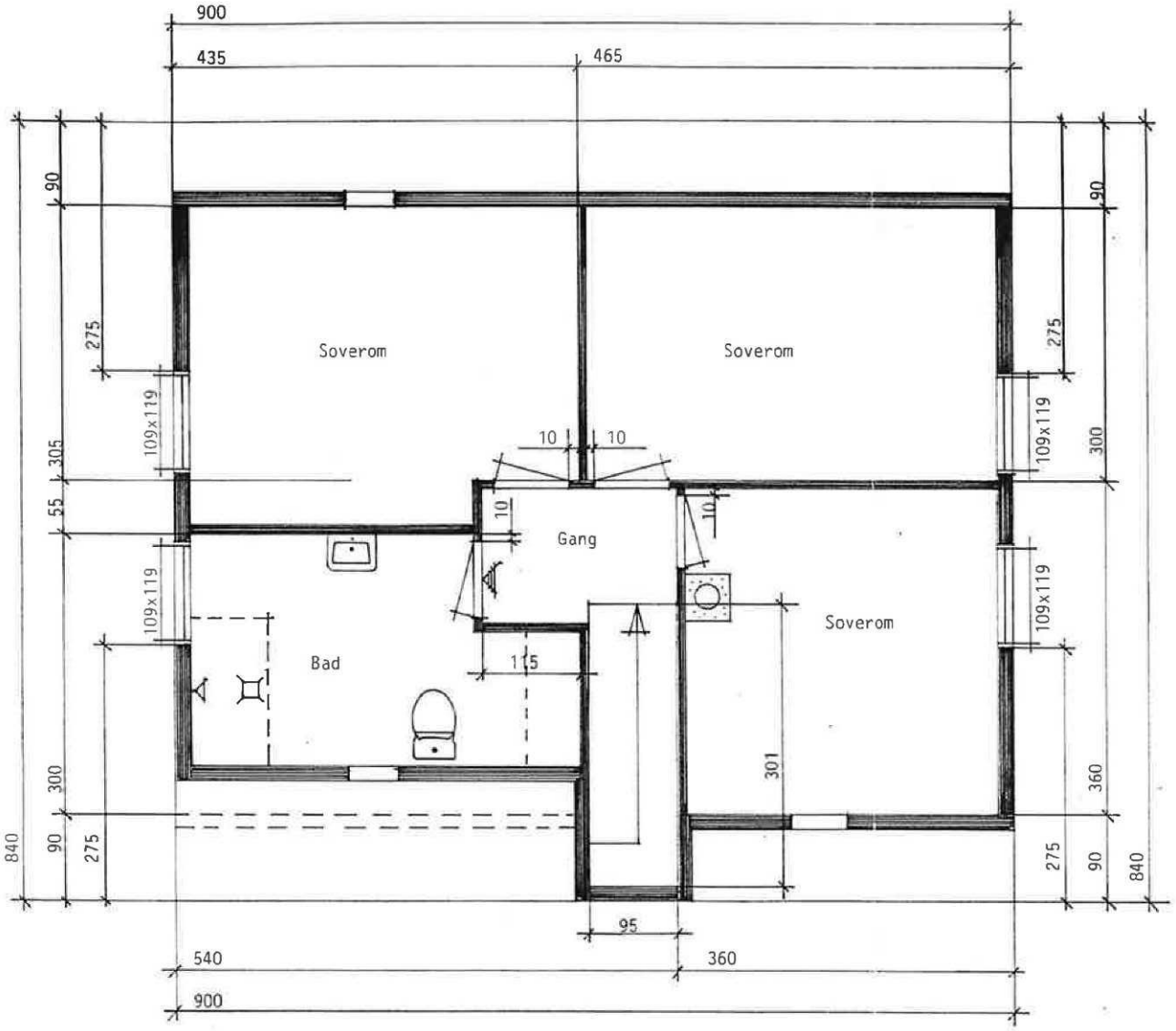
https://www.enova.no/energimerking

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



Innvendige dører : 79x199 cm. (Badedør m/spalte)

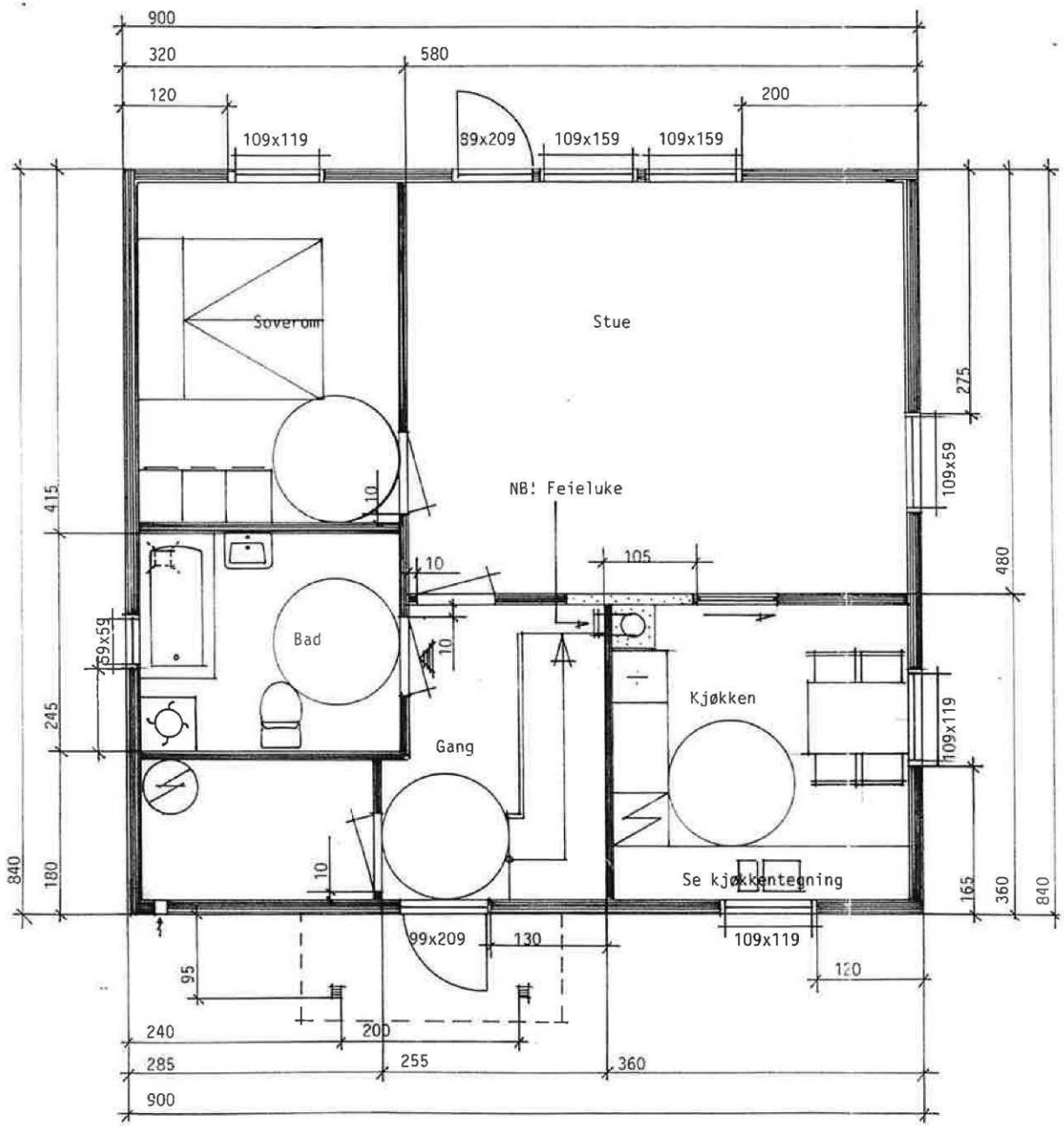
Mesterhus Horten a.l
Horten Boligbyggelag

Skogen Borettslag - Nordskogen
3190 Horten

Red. Thommesensgt. 42 - Tomt nr. 11
Whenche Bratland

Plan loftsetasje
Arbeidstegning
Målestokk 1:50 Mål i cm.

Revidert 30.08.90
Arne Øvrid , bygn.ing.



Innvendige dører: 89x209 cm. (Badedør m/spalte)

Mesterhus Horten a.l
Horten Boligbyggelag

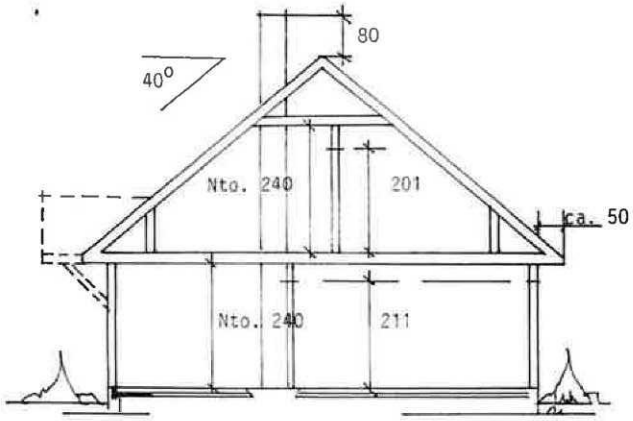
Skogen Borettslag - Nordskogen
3190 Horten

Red. Thommesensgt. 42 - Tomt nr. 11
Whenche Bratland

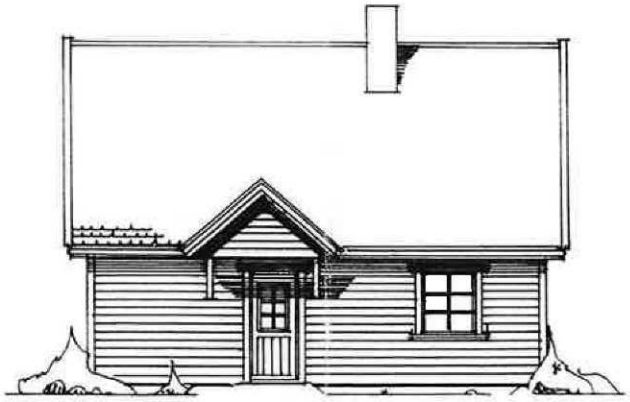
Plan hovedetasje
Arbeidstegning
Målestokk 1:50 Mål i cm.

Revidert 30.08.90
Arne Øvrid , bygn.ing.

NB! SPEILVENDT



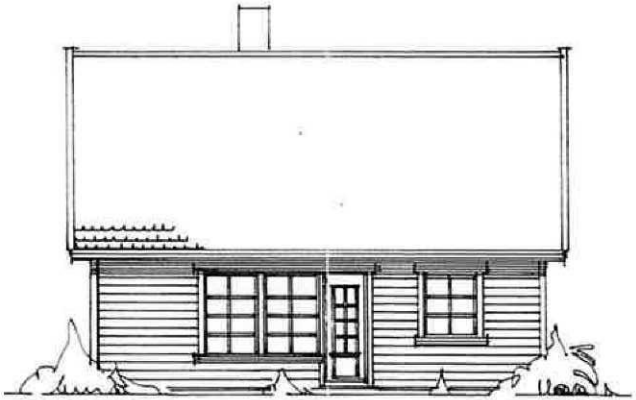
Prinsippsnitt



Fasade vest



Fasade syd



Fasade øst



Fasade nord

Mesterhus Horten a.l
Horten Boligbyggelag

Skogen Borettslag - Nordskogen
3190 Horten

Red. Thommesensgt. 42 - Tomt nr. 11
Wenche Bratland

Fasader - Prinsippsnitt
Målestokk 1:100 Mål 1 cm.

Revidert 30.08.90
Arne Øvrid , bygn.ing.

A

BORRE KOMMUNE

Wenche Bratland
Baggerødgt.34 A

3190 HORTEN

Deres ref.: Vår ref.: HWJ/ 90019563 Ark: 511
90002484

RED.THOMMESENSGT.42 - GNR.132 , BNR.576 , (PARSELL AV) - OPPFØRING AV ENEBOLIG I 1.1/2 ETASJE.

D-292/90.

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

1. Før byggearbeidet igangsettes må det foreligge tinglyst erklæring som innholder en klar definert rettighet- og vedlikeholdsplikt , hva angår felles private vann- og kloakkledninger , for den enkelte utbygger.

TEKNISK ETAT, 02.10.90

Vennlig hilsen

Tore Siljan
Byarkitekt

Harald Walle Jensen
Avdelingsleder

Regn. på anm.gebyr og tilk.avg. vil bli ettersendt.
Kopi Mesterbo A/S , Bromsv.19 , 3190 Horten.

BORRE KOMMUNE

A

Skogen Borettslag v/arkitekt Dag Ose
N. Enggate 13

3187 HORTEN

Deres ref.: Vår ref.: GKH/ 92025598 Ark: L42
92003076

REDAKTØR THOMMESSENS GATE 42, 132/576 - FRITTLIGGENDE. GARASJE

SAK D-332/92
VEDTAK:

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

TEKNISK ETAT, 13.10.92

Vennlig hilsen

Tore Siljan
Byarkitekt

Grethe Kværnstuen Hellum
Grethe Kværnstuen Hellum
Ingeniør

Regning for anmeldelsesgebyr vil bli ettersendt
Vedlegg: Godkjente dokumenter og "vanlige vilkår".

HOVEDKONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

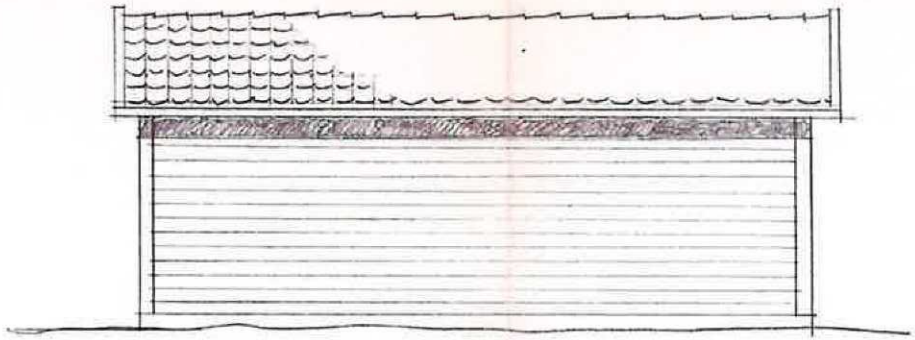
Postboks 10
3191 Horten

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

Teknisk etat – Torget 6
Telefax (033) 49 082

GA

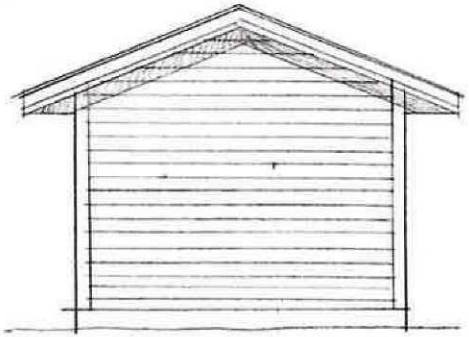
GA



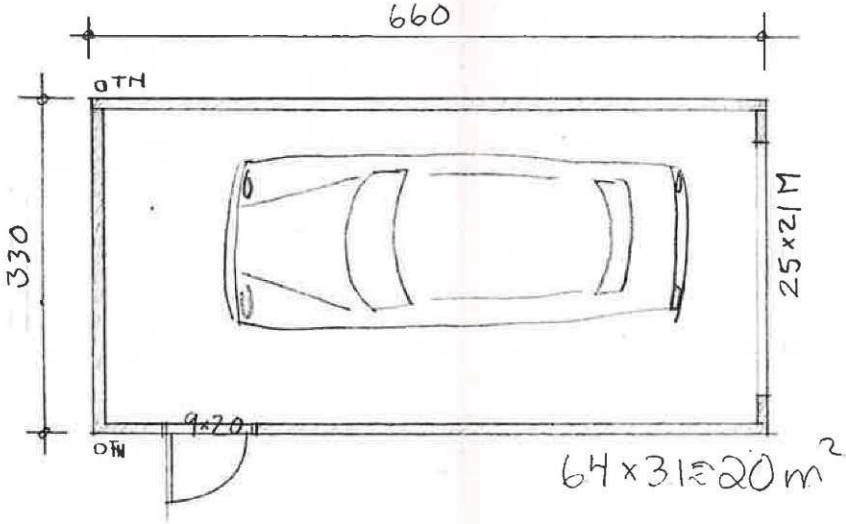
FASADE 2.

BORRE KOMMUNE
Teknisk etat, 13.10.92
G. K. Hellum

BORRE TEKNISKE ETAT
28 SEP 1992



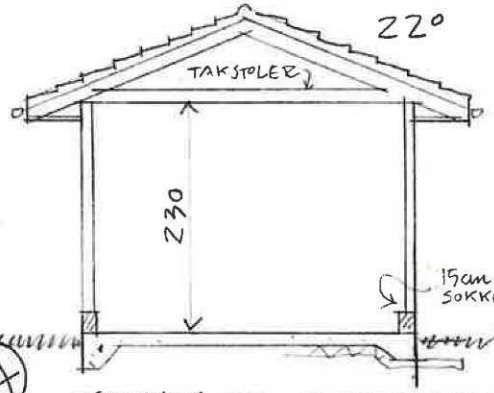
FASADE 3



64x31=20 m²

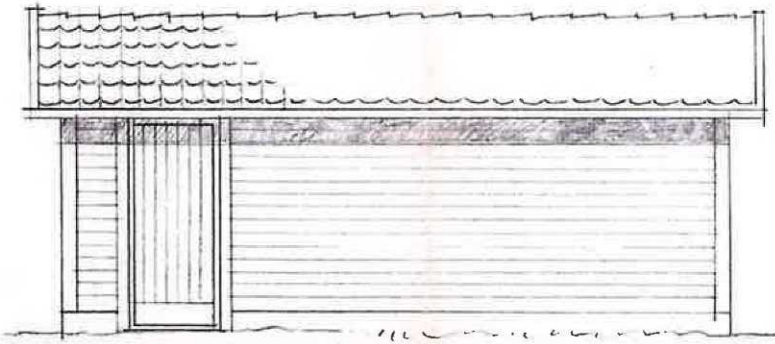


FASADE 1



SNITT.

5cm MARKPL. - KUN PÅ TELE-FARLIG GRUNN



FASADE 4.

SKOGEN BORETTSLAG
NORD SKOGEN

GARASJE

M&L 1:50

GA

KORNELIUSSEN, ELVESTAD OG OSEAS
ARKITEKTER MNAL
N. ENGGT. 13 - HORTEN.

ANBUD 25.9.92

89-24-10

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

Dato: 05.08.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	132	Bruksnr.	608	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Redaktør Thommessens gate 42						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.07.2026
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1559,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	511,-

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.

Redaktør Thommessens gate 42

Nabolaget Kongstein/Nordskogen - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordskogen skole (1-7 kl.) 298 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Lillås skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	17 min 1.2 km
Sentrum skole (1-7 kl.) 331 elever, 21 klasser	5 min 2.3 km
Granly skole (1-7 kl.) 454 elever, 25 klasser	5 min 2.7 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	6 min 3.2 km
Wang Toppidrett Tønsberg	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Redaktør Thommessens gate Linje 71	8 min 0.6 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 8.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

BARNEHAGER

Bjørnestien barnehage (1-6 år) 160 barn	9 min 0.7 km
Nordskogen barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 0.7 km
Nordskogen barnehage	8 min

DAGLIGVARE

Kiwi Holtandalen	10 min
Coop Extra Holtandalen	14 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sjøsiden Kjøpesenter	7 min
Apotek 1 Holtanløkka	10 min
Horten Vinmonopol	7 min

SPORT

Nordskogen Skole	6 min
Lilås Skole Gymastikksal	17 min
Sporty24 Horten	20 min
MOVA Horten sentrum	23 min

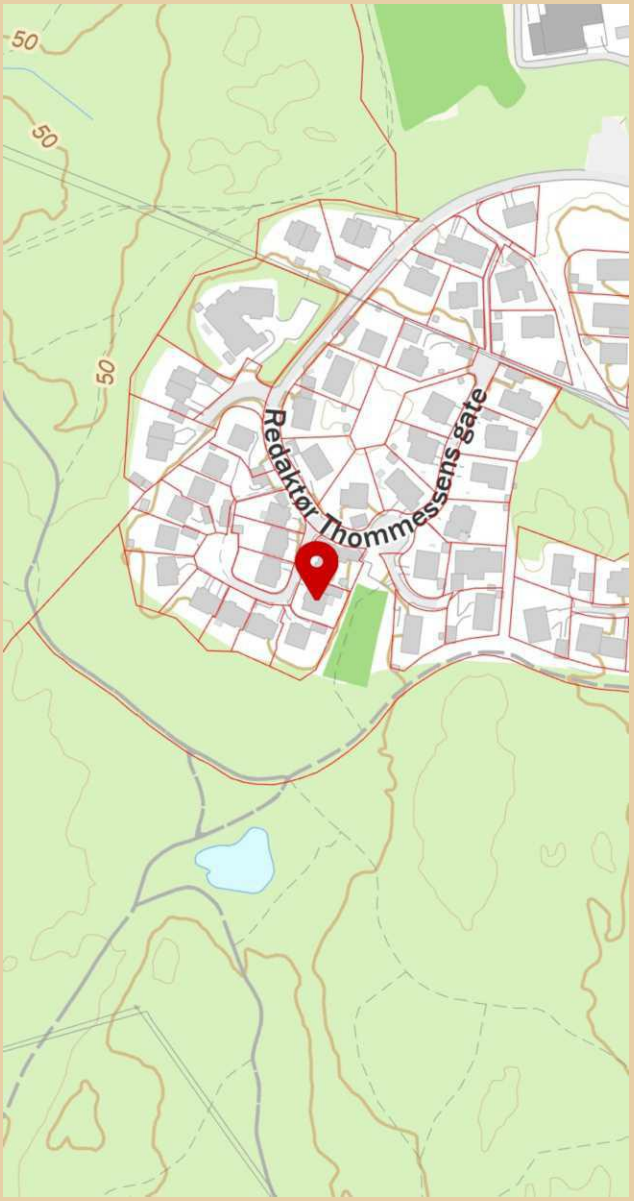
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.08.2026 09:22

Eiendom 3901-132/608

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	22.04.2016	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	132	Beregnet areal	432,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	608	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Redaktør Thommessens gate 42	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.10.2015	Oppmålingsforretning	3901-132/576	Berørt	0
		3901-132/609	Berørt	0
		3901-132/419	Berørt	0
		3901-132/608	Mottaker	432,4
		3901-132/607	Avgiver	-432,4
01.01.2020	Omnummerering	3901-132/608	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-132/608	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161708798			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	8121982			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.10.1990	Areal, bolig (bruk/brutto)	112/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	21.12.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	112/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	112	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
L01	Loft	0	44/0	0/0	44/0

15.11.90 07022
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

SKJØTE

Undertegnede Borre Kommune ved ordfører og rådmann skjøter og overdrar herved til

SKOGEN BORETTSLAG Personnr. _____

tomta gnr. 132, bnr. 576 og gnr. 132, bnr. 577 adkomstareal i Borre stor ifølge

oppmåling 7161,6 m² og 934,5 m² m² for kr. 950.000,-

kroner nihundreogfemtitusen 0/100

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen betaler alle salgs- og skjøtningsomkostninger.

Refusjoner og tilknytningsavgifter er ikke omfattet av ovenstående.

Kjøperen kan ikke før tomta er bebygd overdra den til andre uten med kommunens samtykke.

Hvis tomta ikke er bebygd innen 1½ år etter utstedelsen av dette skjøte, kan kommunen, hvis den ønsker det, forlange tomta skjøtet tilbake mot å betale kjøpesummen uten tillegg av renter og omkostninger.

Hvis kommunen finner at det er nødvendig å legge vann- og kloakkledninger, samt elektriske kraft- eller kabelledninger over den solgte tomt, plikter kjøperen å finne seg i dette uten erstatning. Videre har kommunen rett til å utføre vedlikehold og fornyelse av sine ledninger over kjøperens eiendom uten å måtte betale ulempeerstatning. Det samme gjelder for naboeiendommer om kommunen finner at ledninger fra disse skal legges over denne tomt. I foran nevnte tilfeller skal kommunen rydde opp etter seg og sette grunnen så vidt økonomisk forsvarlig i samme stand som før.

Blir kjøperen eller senere eiere nødt til å avstå tomta eller noen del av den til offentlig bruk, gateregulering, transformatorkiosk eller lignende, tilkommer det ikke tomtas eier større erstatning for grunnen enn forholdsvis etter hva det i sin tid er betalt for samme pr. m² rågrunn pluss indekstillegg. Dersom det berører bebyggelsen gjelder vanlige regler for erstatning.

Tomta blir å bebygge i samsvar med de byggeregler og vedtekter som gjelder for strøket.

Eventuelt gjerdehold og oppsetting av sokkel inntil fortau er kommunen uvedkommende.

Kjøperen overtar alt eventuelt gjerdehold mot kommunens eiendom som grenser til tomta.

Særskilte vilkår:

Almenheten har fri rett til ferdsel på stier på friarealene
(3-tre-stier, jfr. Bebyggelsesplan 1.11.89, rev. 26.1.90)

Borre, den 15. august 19 90

Jon Dreiskie
Ordfører.

Rådmann.

Ordføreren i Borre

Foranstående vilkår godtas:

Kr. Michaelsen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-21-0103 (Sigurd Sørdal)
Vår referanse: 2522763/15764679
Bestilling: C3 2021-06-01 (11) 80

Dato
01.06.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
360332	200	22.4.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	132	576	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING OM RETTIGHET I FAST EIENDOM I HORTEN KOMMUNE (0701) - ADKOMSTRETT, VEDLIKEHOLD AV BYGNINGER OG VEDLIKEHOLD AV VA-LEDNINGER(tidligere Skogen BL)

Rett kopi bekreftes:

- Eiendommen gnr.132 bnr. 595 skal ha adkomstrett i minimum 4 meters bredde over gnr. 132 bnr. 596, samt rett til vedlikehold av egen garasje fra gnr. 132 bnr. 596.
- Eiendommen gnr. 132 bnr. 597 skal ha rett til vedlikehold av egen garasje og hekk fra gnr. 132 bnr.576 (fellesareal).
- Eiendommen gnr. 132 bnr. 601 skal ha rett til vedlikehold av egen garasje fra gnr. 132 bnr. 597.
- Eiendommen gnr. 132 bnr. 602 skal ha rett til vedlikehold av egen garasje fra gnr. 132 bnr. 601.
- Eiendommen gnr. 132 bnr. 604 skal ha rett til vedlikehold av egen garasje fra gnr. 132 bnr. 605.
- Eiendommen gnr. 132 bnr. 605 skal ha rett til vedlikehold av egne bygninger fra gnr. 132 bnr. 606 og gnr. 132 bnr. 604.
- Eiendommen gnr. 132 bnr. 606 skal ha rett til vedlikehold av egne bygninger fra gnr. 132 bnr. 605.
- Eiendommen gnr.132 bnr. 607 skal ha rett til vedlikehold av egen garasje fra gnr. 132 bnr. 608.
- Eiendommen gnr. 132 bnr. 608 skal ha rett til vedlikehold av egen garasje fra gnr. 132 bnr. 609.
- Eiendommen gnr. 132 bnr. 598 skal ha rett til vedlikehold av bygning fra gnr. 132 bnr. 599. Gnr. 132 bnr. 598 skal også ha rett til vedlikehold av gjerde fra gnr. 132 bnr. 576 (felles areal) og fra gnr. 132 bnr. 596.
- Eiendommen gnr. 132 bnr. 599 skal ha rett til vedlikehold av egne bygninger fra gnr. 132 bnr. 598, gnr. 132 bnr. 600 og gnr. 132 bnr. 576(fellesareal). Gnr. 132 bnr. 599 skal også ha rett til vedlikehold av gjerde fra gnr. 132 bnr. 576 (fellesareal).
- Eiendommen gnr. 132 bnr. 600 skal ha rett til vedlikehold av egen garasje fra gnr. 132 bnr. 599.
- Eiendommene gnr. 132 bnr. 595,597,598,599,600,601,602,603,604,605,606,607,608 og bnr. 609 skal ha gangadkomst over gnr. 132 bnr. 596 for å komme frem til fellesareal, gnr. 132 bnr. 576.

Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

*Org.nr. 964 951 284 i følge "Melding til tinglysing" sendt i samme forsendelse

Doknr: 360332 Tinglyst: 22.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- Eiendommene gnr. 132
  bnr. 595,596,597,598,599,600,601,602,603,604,605,606,607,608 og bnr. 609 skal ha gjensidig rett til drift og vedlikehold av eksisterende VA-ledninger på ovenstående eiendommene samt over gnr. 132 bnr. 576(se kart) fram til offentlig ledningsanlegg.
- Horten kommune skal ha rett til drift og vedlikehold av kommunalt ledningsanlegg over gnr. 132 bnr. 576 og bnr. 609 fra offentlig vei-Red. Thommessens gate, 132/419 fram til vannkum i snuplass(se kart).

Erklæringen tinglyses som en heftelse på eiendommene:

Gnr. 132 bnr. 595,596,597,598,599,600,601,602,603,604,605,606,607,608,609 og gnr. 132 bnr. 576.

Disse heftelsene kan ikke slettes uten samtykke av Horten kommune v/Plan og utbyggingstjenester – jfr. Vilkår i delegasjonsvedtak i sak 164/15 av 02.09.2015.

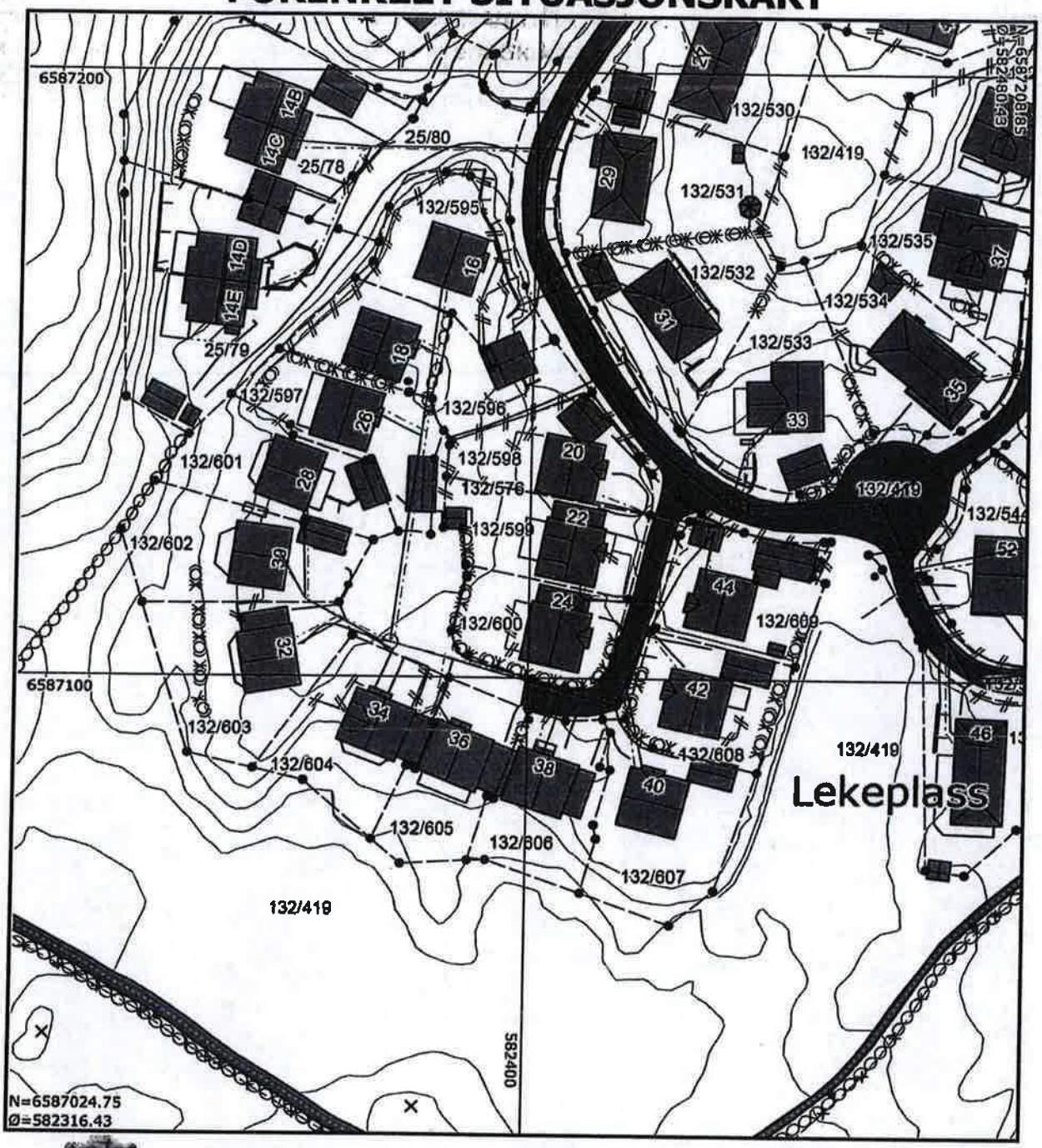
Horten, 02.02.2016

Skogen Borettslag(org.nr. 958 269 897)
Tom A. Rønsen
styreleder

Skogen Borettslag(org.nr. 958 269 897)
Jon Erik Berg-Hansen
styremedlem

STATENS KARTVERK

FORENKLET SITUASJONSKART



©HORTEN KOMMUNE Adresse: Redaktør Thommessens gate 28, 3188 HORTEN

Dato: 21/4-2016 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 132/576/0/0

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Målestokk 1:1000

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-21-0103 (Sigurd Sørdal)
Vår referanse: 2522764/15764684
Bestilling: C3 2021-06-01 (11) 91

Dato
01.06.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
360320	200	22.4.2016	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	132	607	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

STATENS KARTVERK

Løpenummer for forretning: 601976113
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964951284	HORTEN KOMMUNE	Postboks 10, 3191 HORTEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
958269897	Skogen Borettslag		c/o USBL Horten, Postboks 382, 3193 HORTEN	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Matrikkelenhetstype
0701	132	607		

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier	Skogen Borettslag		c/o USBL Horten, Postboks 382, 3193 HORTEN	1 / 1

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0701	132	608	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 360320 Tinglyst: 22.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**132**	**608**	**0**	**0**	Redaktør Thommessens gate 42, 3188 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)	432.3m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 H0089	Nordskogen (1.11.1982)	Boliger	345.9m^2
	3901 H0089	Nordskogen (1.11.1982)	Felles grøntareal	86.4m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00205	Nordskogen 4 (5.4.1990)
00379	Bjørnestien 18, gbnr. 132/412 m. flere (28.10.2013)
00391	Bjørnestien og Nordskogen barnehager, gbnr 25/82, 132/571, del av 25/2, 131/111 og 132/419 (22.6.2015)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

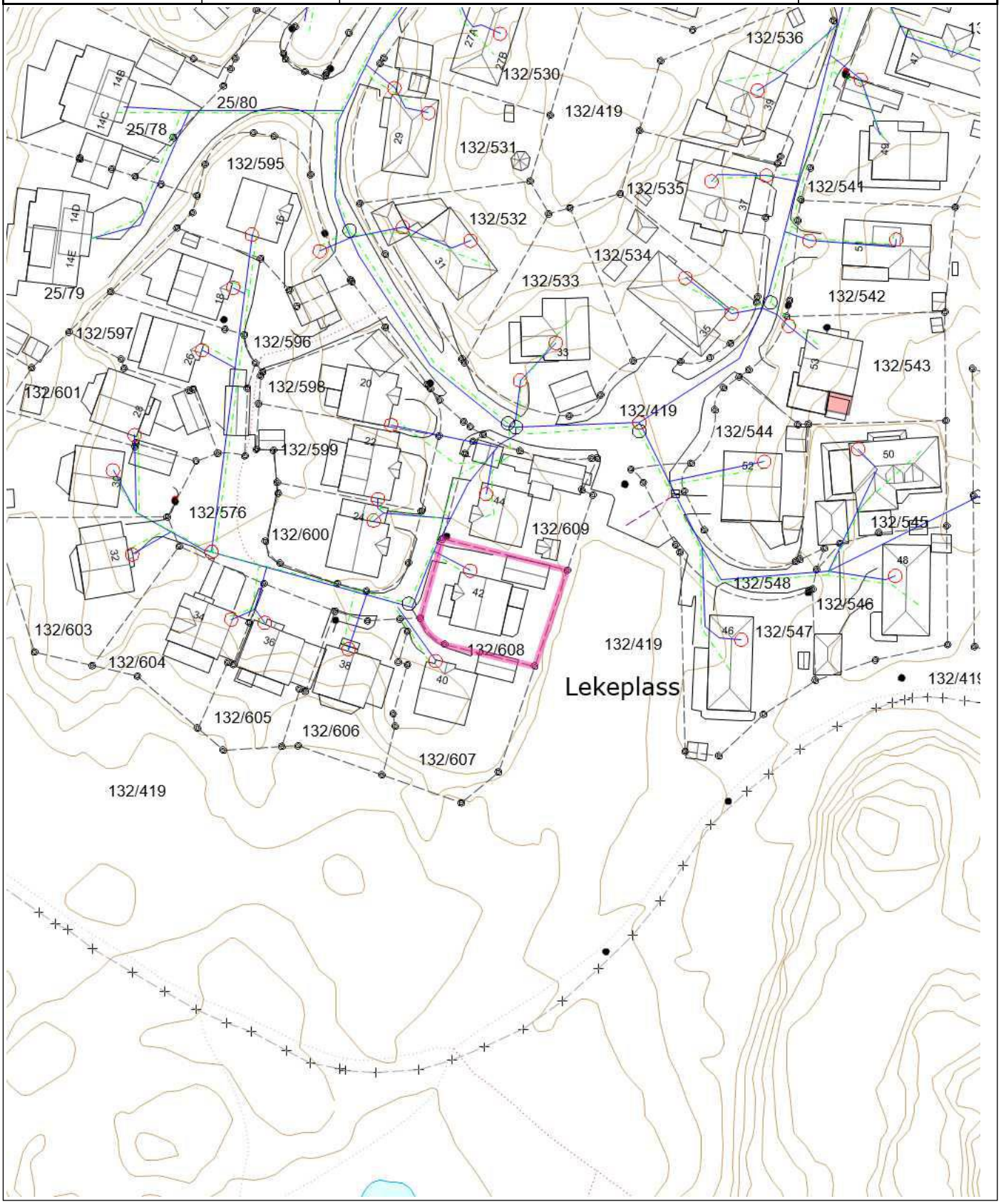
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 608	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Redaktør Thommessens gate 42 3188 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

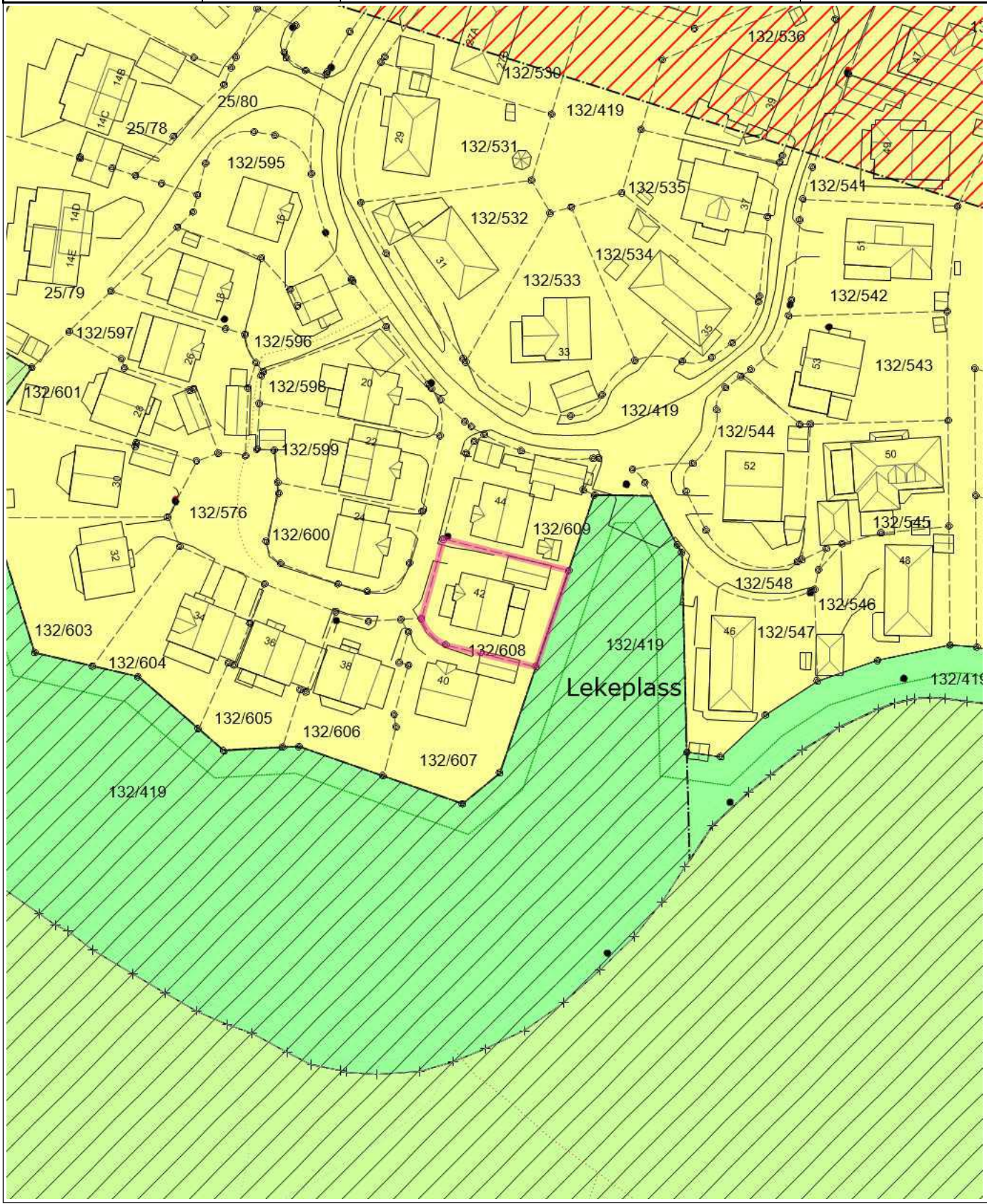
- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Sluk
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje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

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 608	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Redaktør Thommessens gate 42 3188 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

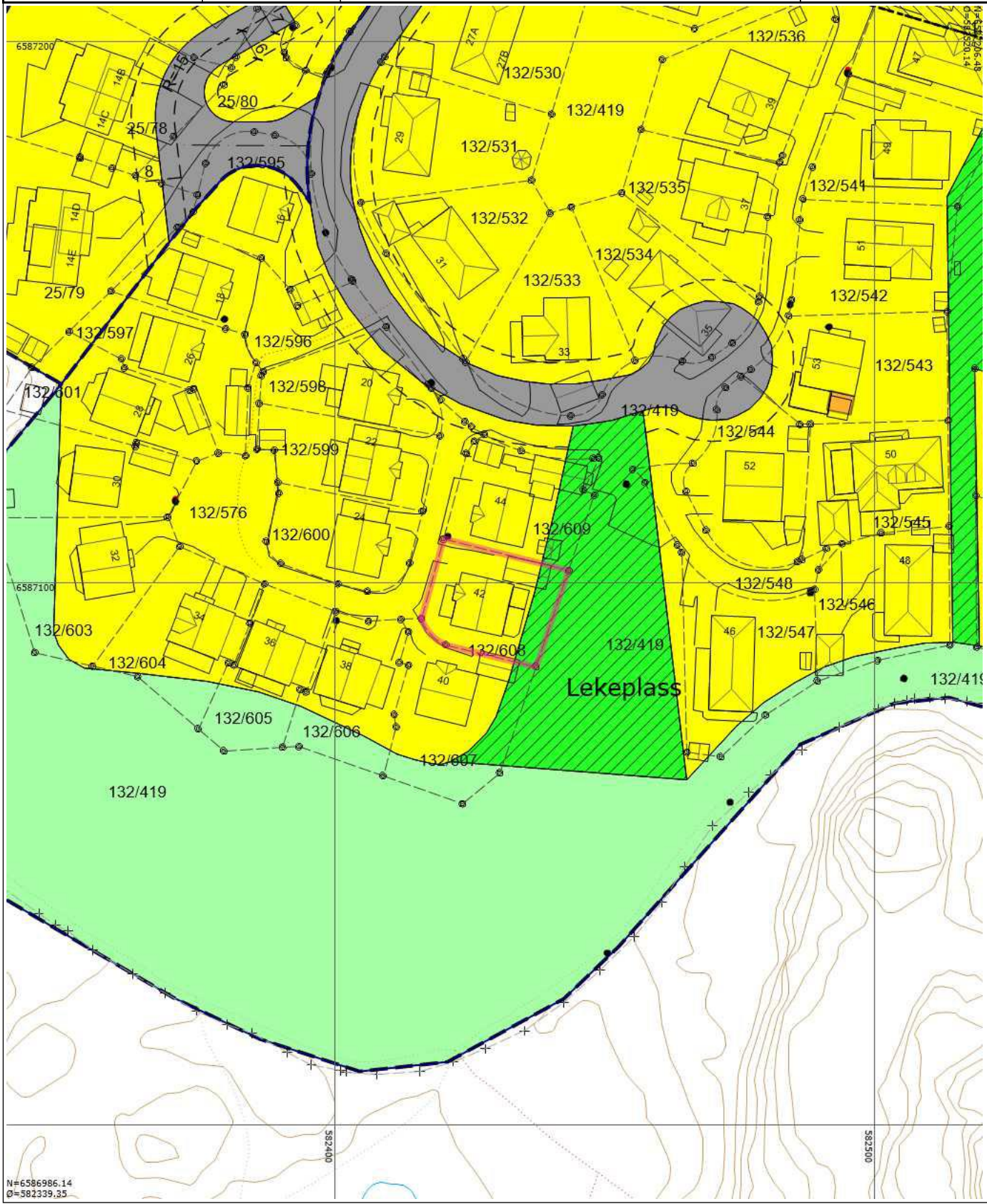
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Markagrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Hensyn friluftsliv
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Innsjøkant
- Høydekurve

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 608	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Redaktør Thommessens gate 42 3188 HORTEN			
Annen info:	Nordskogen			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå



Diverse

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Godkjente byggetiltak


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant

Traktorveg


Sti


RpFareGrense


RpGrense


RpFormålgrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Måle- og avstandslinje


Høyspenningsanlegg


Boligområde


Kjøreveg


Park


Felles grøntareal


Innsjøkant

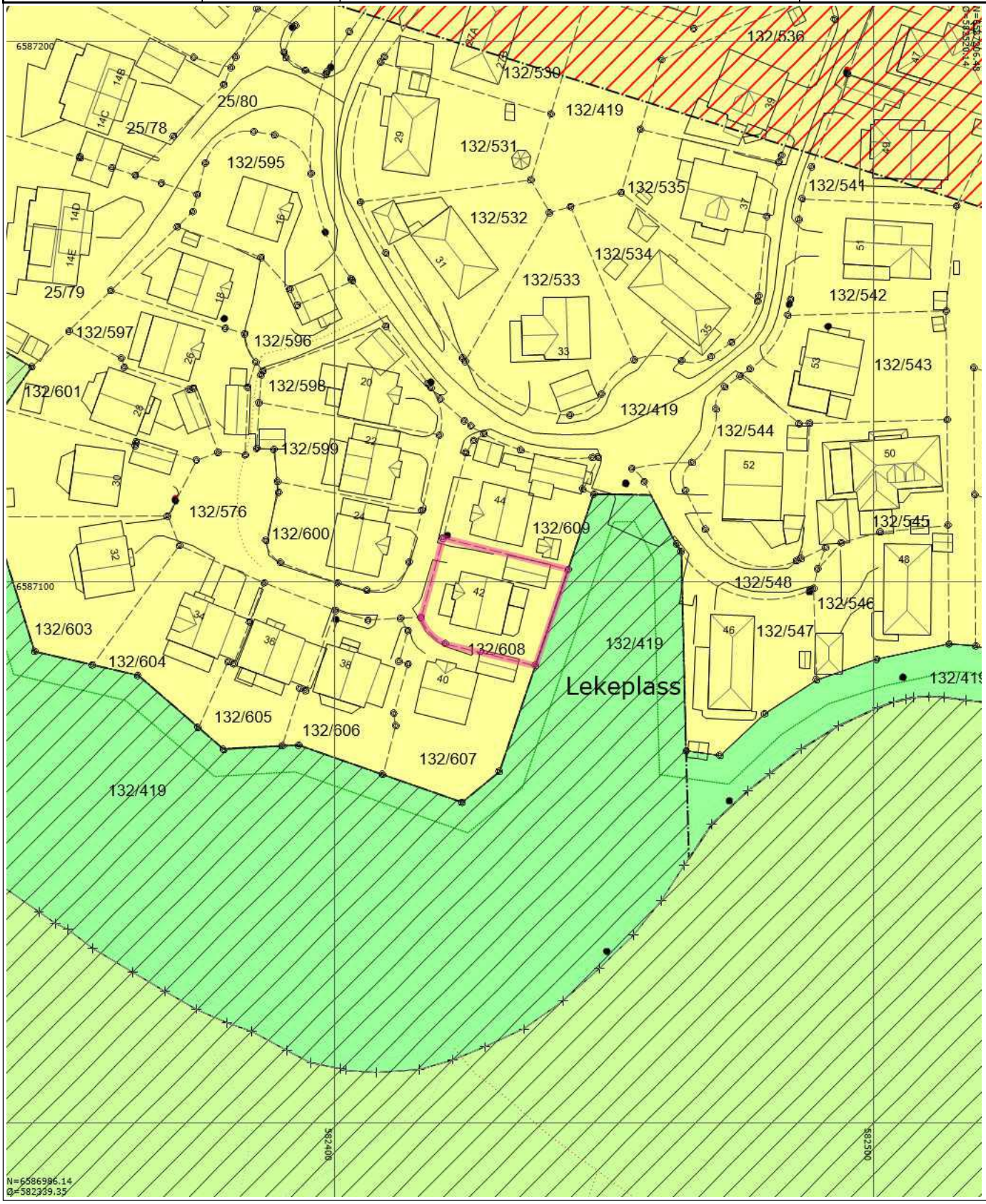

Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 608	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Redaktør Thommessens gate 42 3188 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Feie og tilsynsopplysninger:

3901-132/608/0
Adresse
Redaktør Thommessens gate 42
3188 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 06.02.24 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	06.02.24	X	

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Saksnummer	2024/953
Dokumentdato	06.02.2024
Kontrolldato	06.02.2024
Saksbehandler	Kristina Viftrup Andersen
Gnr/bnr.	132/608
Adresse	Redaktør Thommessens gate 42
Leilighet	H0101

DANIEL BAGGERØD
Redaktør Thommessens gate 42
3188 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Redaktør Thommessens gate 42, 3188 HORTEN den 06.02.2024

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

Til stede:
Eier/representant for eier: SARA LINJA SKISTAD
For brannvesenet: Kristina Viftrup Andersen

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

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

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

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

Anmerkning:
Skorsteinsløp

1. Skorstein har rissdannelser ved røykrøret.

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

Andre forhold:

Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig. Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Spørsmål rettes til Kristina Viftrup Andersen på **feier@vibr.no** eller **97 55 01 70**.

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Notater