PRIVATMEGLEREN
HORTEN

SØRBYGATA 3

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sørbygata 3, 3187 Horten
Gnr. 125, Bnr. 193, Snr. 2, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260162

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad

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

E-post: jan.harald.wivestad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Tilstandsrapport

Enebolig

Sørbygata 3, 3187 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 125, bnr. 193, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 02.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22682-1022 **Referansenummer:** OT2030

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

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

HK Byggtek

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje i horisontaldelt tomannsbolig med sentrumsnær beliggenhet i Horten kommune. Boligen fremstår som løpende vedlikeholdt og er oppgradert over tid, blant annet med nyere vinduer, rehabilitert bad og oppgradert kjøkken. Det er registrert enkelte forhold som må påregnes ut fra bygningens alder og konstruksjon, herunder enkelte vedlikeholdsbehov og bygningsdeler med redusert gjenværende levetid. Se for øvrig rapportens enkelte bygningsdeler for nærmere beskrivelse og vurdering av registrerte forhold.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Tak på boligen er tekket med profilerte stålplater. Taket ble besiktiget fra terrasse ved takfot. Takrenner, nedløp og beslag er av foliert metall.
Loftet er inspisert fra takluken. Gulvet er ikke bordlagt, noe som gir begrenset fremkommelighet og inspeksjonsmulighet.
Det er registrert utskiftede takbord etter tidligere takomlegging.
Sperrer og deler av takkonstruksjonen fremstår som opprinnelige.
Ytterveggene er utført som trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.
Boligen har 2-lags isolerglassvinduer fra 2021, samt eldre vinduer i stue, bad og gang.
Boligen har malt inngangsdør til gang og leilighet. Fra kjøkken er det malt terrassedør med glassfelt og brystning til terrasse.
Boligen har terrasse mot vest i 2. etasje med utgang fra kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett og laminat. Vegger med tapet og malte glatte flater. Himlinger med malte glatte flater.
Etasjeskiller er antatt utført med trebjelkelag. Det er registrert stedvis knirk og nivåforskjeller i gulv.
Radonforhold er vurdert ut fra tilgjengelig dokumentasjon og NGUs radonaktsomhetskart.
Kjeller under terreng med støpt gulv, pussede grunnmurer og bordet himling. Kjelleren benyttes til tekniske installasjoner og lagring.
Malt tretrapp fra gang til leiligheten og støpt trapp til felles kjeller.
Boligen har nyere entrédør, profilerte tredører og dobbel skyvedør mellom kjøkken og stue.
I felles kjellernedgang er det registrert fuktskjolder og misfarging på veggoverflater.

VÅTROM Gå til side

Bad er opplyst totalrehabilitert i 2010. Badet har gulvbelegg med varmekabler og baderomsplater på vegger. Det er gulvmontert toalett, servantinnredning med servant, speilskap og dusjhjørne med glassvegger.
Våtrommet har mekanisk avtrekk på yttervegg og tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er utført fra bakenforliggende soverom i vegg mot dusj, med målepunkt i svill.
Det ble ikke påvist unormale forhold ved utført kontroll.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av kvartskompositt og underlimt oppvaskkum.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er montert komfyrvakt og vannlekkasjedetektor under kjøkkenvasken.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller. Stoppekranen ble ikke funksjonstestet ved befaringen.
Synlige avløpsledninger er hovedsakelig utført med PP-plastrør.
Boligen har naturlig ventilasjon. Lufttilførsel skjer via veggventiler på soverom og vindusventiler. Mekanisk avtrekk er etablert fra kjøkken og bad.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i felles kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer til leilighet er plassert i trappegang i 2 etasje.
Branntekniske forhold er vurdert ved visuell befaring, basert på synlige forhold og tilgjengelige opplysninger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon på fuktsikring eller drenering, og løsningene er ikke synlige eller tilgjengelige for inspeksjon.
Grunnmuren fremstår som en eldre murkonstruksjon, sannsynligvis utført i naturstein med pussede overflater. Kjelleren har støpt gulv.
Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt og består av gressplen, oppstillingsplass samt en mindre terrasse/platting mot vest.
Ifølge kommunens ledningskart er avløpsledningene utført med PVC-plastrør og tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Vannledningen er utført med plast (PE) og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

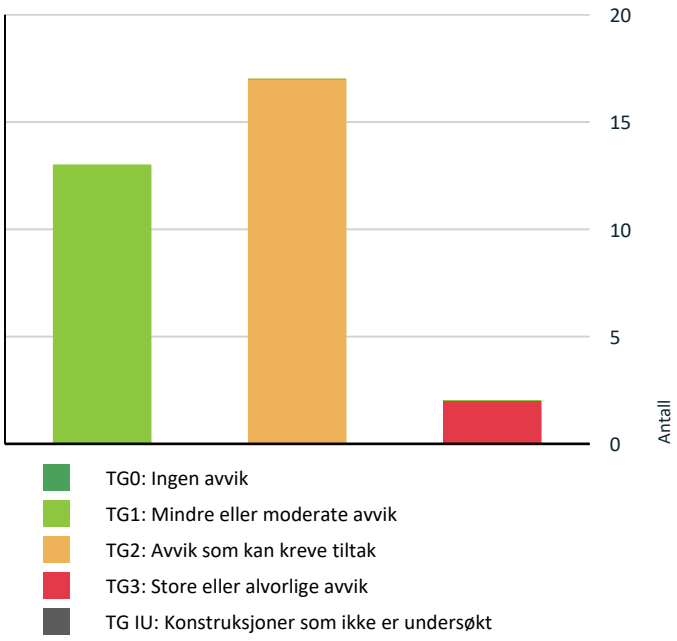
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1974 som omfatter ombygging og tilbygg av boligen. Deler av dagens planløsning avviker fra tilgjengelige tegninger, og det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å bekrefte om senere endringer er omsøkt og godkjent.
Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Sammendrag av boligens tilstand

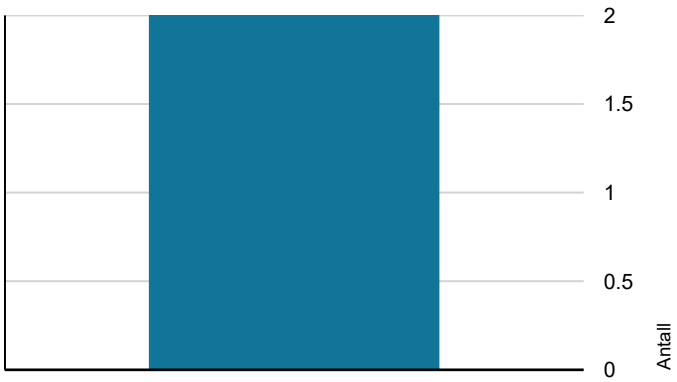
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk 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
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Kjelletrapp har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar
Opprinnelig byggeår er ikke dokumentert. Tilgjengelig byggesaksdokumentasjon viser at bygningen eksisterte før 1950.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Bad utvidet og pusset opp
2016	Papp og lekter på tak ble byttet, samt takstein ved behov.
2019	Nytt kjøkken
2026	Utbedring, terrasse membran

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak på boligen er tekket med profilerte stålplater. Taket ble besiktiget fra terrasse ved takfot. Det var ikke forsvarlig å gå på taket ved befaring, og takflaten er derfor ikke kontrollert i sin helhet. Eventuelle skjulte forhold under taktekningen har ikke vært tilgjengelige for kontroll.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring



Oversikt, tak, fra terrasse

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av foliert metall.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er registrert deformasjon på takrenne ved terrasse.
- Beslaget på skorsteinen har stedvis avflasset overflatebelegg med synlig eksponert metall.
- 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

Tilstandsrapport

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Deformert takrenne kan gi redusert vannavrenning og økt risiko for vannansamling lokalt. Det anbefales å rette opp eller utbedre takrennen.
- Skadet overflatebelegg kan over tid føre til korrosjon av beslaget. Det anbefales overflatebehandling eller utskifting ved behov.
- 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.



Pipebeslag



Takrenne, terrasse

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er tilgjengelig fra takluke i gang.
Loftet er inspisert fra takluken. Gulvet er ikke bordlagt, noe som gir begrenset fremkommelighet og inspeksjonsmulighet.
Det er registrert utskiftede takbord etter tidligere takomlegging. Sperrer og deler av takkonstruksjonen fremstår som opprinnelige.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert eldre fuktskjolder og misfarging på undertak og sperrer på loft. Fuktkvotemåling i trevirke ved loftsluke, utført på befaringsdagen med fuktindikator Protimeter MMS3 og pigger, viste opptil 10,3 vekt-%, som er innenfor normal verdi for trevirke. På grunn av begrenset fremkommelighet er ikke hele loftet undersøkt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- De registrerte fuktskjoldene og misfargingen vurderes å være av eldre dato. Det ble ikke registrert forhøyet fukt i kontrollert område ved befaring. Videre oppfølging anbefales dersom det oppstår tegn til fuktinntrenging eller endringer i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



fuktmåling i trevirke på loft



sperre, undertak på loft



oversikt, loft

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Deler av bordkledningen har betydelig vedlikeholdsetterslep med omfattende avflassing av overflatebehandlingen.

Tilstandsrapport



sydvendt vegg



vegg, ark/ oppløft



manglende gnagesikring bak kledning

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har 2-lags isolerglassvinduer fra 2021, samt eldre vinduer i stue, bad og gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- 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.

Boligen har flere nyere vinduer. Resterende vinduer børe beregnes skiftet ut etter hvert.



vindu 2. etg. omraming



manglende omramming på vindu til soverom

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt inngangsdør til gang og leilighet. Fra kjøkken er det malt terrassedør med glassfelt og brystning til terrasse.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har terrasse mot vest i 2. etasje med utgang fra kjøkken.

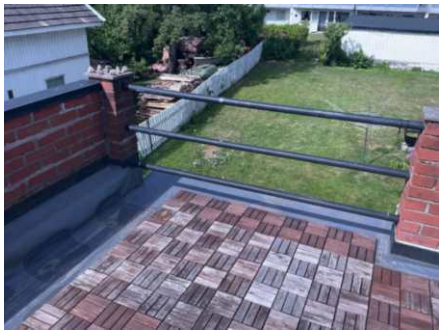
Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Gulv på terrasse er delvis dekket med terrassefliser av plast og tre. Det er synlig tettesjikt med oppkanter. Tettesjiktets alder og oppbygging er ukjent. Det foreligger dokumentasjon på punktvis reparasjon av tettesjikt utført i 2026.



Terrasse mot vest.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Bolig har utvendig trapp ved inngangsparti.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett og laminat.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert oppsvulming i takplaten i bod i 1. etasje. Skaden vurderes å være forenlig med tidligere fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmåling under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte den skadde takplaten og samtidig kontrollere at det ikke foreligger aktiv fuktpåvirkning.



takplate i bod

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er lukket. Ut fra byggeskikk fra byggeåret antas etasjeskilleren å være utført med trebjelkelag. Oppbyggingen er skjult av overflater og vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner ved befaring. Det er registrert stedvis knirk og nivåforskjeller i gulv. Det er utført representative kontrollmålinger av gulvnivå, og målingene ga nivåavvik som utløser tilstandsgrad etter NS 3600. Andre lokale nivåavvik kan forekomme uten at disse er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Målt nivåavvik vurderes som moderat og vil normalt ha begrenset betydning for bruk av rommet. Tiltak vurderes som lite aktuelt isolert sett, men kan vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.

Representative kontrollmålinger av gulvnivå ble utført i stue og på soverom.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon kan forekomme i grunnen og trenge inn i bygninger.
Vurdering av radonforhold er basert på fremlagt dokumentasjon og tilgjengelige opplysninger, herunder NGUs radonaktsomhetskart.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Boligen ligger innenfor et område med moderat til lav radonaktsomhet iht. NGUs aktsomhetskart.

Tilstandsrapport



ngu. kartutsnitt

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har to teglsteinspiper. Det er ikke registrert ildsted tilknyttet denne boenheten. Dersom det monteres ildsted, er dette meldepliktig til brannvesenet.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller under terreng med støpt gulv, pussede grunnmurer og bordet himling. Kjelleren fremstår som råkjeller med begrenset standard og benyttes til tekniske installasjoner og lagring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Fuktkvotemåling i synlig trevirke i etasjeskillet, utført med Protimeter MMS3 og pigger på befaringsdagen, viste en høy fuktverdi på opptil 23,3 vekt-%.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller
- Vedvarende høy fuktbelastning kan over tid medføre biologisk nedbrytning av trevirket.

De registrerte forholdene indikerer en konstruksjon med betydelig fuktbelastning. For å oppnå en varig forbedring må det påregnes nærmere undersøkelser og tiltak knyttet til fuktsikring, drenering, ventilasjon og øvrige forhold som påvirker fuktbelastningen. Omfang og nødvendige tiltak kan først fastslås etter videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



stående vann på kjellergulv



fuktmåling, tak i kjeller



fukt, skjolder i kjeller.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp fra gang og opp til leilighet. Og støpt trapp ned til felles kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Kjelletrapp har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Trapp opp til leiligheten er utstyrt med håndløper, men mangler rekkverk på deler av trappeløpet. Trapp ned til felles kjeller har korte inntrinn og mangler håndløper og rekkverk.



trapp til kjeller



manglende rekkverk til leilighet

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Bolig har nyere dør inn til leilighet i 2. etasje, profilerte tredører og dobbel skyvedør fra kjøkken inn til stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Døren til badet er tilpasset rommets utforming og har redusert fri høyde.



dør til bad

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner i tilgjengelige og kontrollerbare områder på befaringsdagen, samt tilgjengelige opplysninger fra eier.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I felles kjellernedgang er det registrert tydelige fuktskjolder og misfarging på veggoverflater.

Vurdering av avvik:
• Skjoldene vurderes å være forenlige med tidligere fuktpåvirkning. Opplysninger mottatt ved befaring tilsier at forholdet kan ha sammenheng med tidligere lekkasje fra terrasse over. Kontrollmåling med fuktindikator ved befaring ga ikke utslag på forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Skadede veggplater bør skiftes. Ved utskifting anbefales det å kontrollere underliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader etter tidligere fuktpåvirkning og samtidig påse at årsaken til lekkasjen er utbedret før veggen lukkes.



vegg i felles nedgang til kjeller

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er opplyst totalrehabilitert i 2010. Badet har gulvbelegg med varmekabler og baderomsplater på vegger. Det er gulvmontert toalett,

servantinnredning med servant, speilskap og dusjhjørne med glassvegger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det mangler eller er ikke fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms/baderomsplater på veggene og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater gir risiko for at fukt kan ha trengt inn bak eller i konstruksjonen. Dette kan føre til videre utvikling av mugg og råte, svekket konstruksjon og dårlig inneklima.
• Det må foretas utbedring av skadede plater.



Plateskjøt i dusjsone

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er gulvbelegg med elektriske varmekabler. Målt fall fra dør til hjelpesluk er ca. 18 mm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegget utgjør synlig tettesjikt og er ført opp ved vegger og dørterskel. Badet har sluk i dusjsonen og hjelpesluk på gulvet. Belegget er klemt i slukene.

Vurdering av avvik:
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales årlig visuell kontroll.



Hjelpesluk på gulv



Sluk i dusjsone

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har gulvmontert toalett, servantinnredning med servant, speilskap, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Ved befaringen ble det registrert et løst toalettsete, noe slark i servantinnredningen, sprukket mykfuge ved servant og manglende trykknapp til toalettet. Forholdene vurderes som mindre vedlikeholdsbehov og er ikke tillagt egen tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk på yttervegg og tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



fuktmåling i vegg mot dusj

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av kvartskompositt og underlimt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl -/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er montert komfyrvakt og vannlekkasjedetektor under kjøkkenvasken.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller. Stoppekranen ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter 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

Synlige avløpsledninger er hovedsakelig utført med PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon. Lufttilførsel skjer via veggventiler på soverom og vindusventiler. Mekanisk avtrekk er etablert fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i felles kjeller.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert sluk eller annen lekkasjesikring ved varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak
• Ved en eventuell lekkasje kan vann spres ukontrollert og medføre økt risiko for vannskader. Det anbefales å etablere sluk eller annen godkjent lekkasjesikring som begrenser skadeomfanget.



varmtvannsbereder i kjeller

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer til leilighet er plassert i trappegang i 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Ved lite dokumentasjon, eldre anlegg, og større endringer anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av kvalifisert elektrofaglig person.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og utfører kun en visuell vurdering.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i 2. etasje

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er vurdert ved visuell befaring, basert på synlige forhold og tilgjengelige opplysninger. Vurderingen omfatter en begrenset kontroll av forhold som kan ha betydning for brannsikkerhet, og er ikke en fullstendig branntekniske kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på fuktsikring eller drenering, og løsningene er ikke synlige eller tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert forhold i kjeller som indikerer fuktpåvirkning fra grunnen, herunder saltutslag, avflassing på murvegger og forhøyede fuktverdier. På bakgrunn av bygningens alder og de registrerte forholdene kan funksjonen til eventuell eksisterende drenering og fuktsikring ikke dokumenteres eller bekreftes.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull eller aldrende fuktsikring og drenering kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare behovet for tiltak knyttet til fuktsikring og drenering.

Vurderingen må sees i sammenheng med bygningsdelen «Rom under terreng», hvor registrerte fuktforhold er beskrevet og dokumentert. Eventuelle utbedringskostnader vil avhenge av resultatet av de videre undersøkelsene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren fremstår som en eldre murkonstruksjon utført i naturstein med pussede overflater. Kjelleren har støpt gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

Tilstandsrapport



sprekk i mur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt og består av gressplen, oppstillingsplass samt en mindre terrasse/platting mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Ved eventuelle større terrenginngrep, gravearbeider eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene, anbefales det å innhente geoteknisk vurdering for å avklare behov for ytterligere undersøkelser eller sikringstiltak.



nve. kartutsnitt

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ifølge kommunens ledningskart er avløpsledningene utført med PVC-plastrør og tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Vannledningen er utført med plast (PE) og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eier opplyser at det ligger en tidligere septiktank på eiendommen. Det foreligger ingen aktive kommunale pålegg vedrørende avløpstilknytningen.

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

Tilstandsrapport

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
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Kjelletrapp har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Ved lite dokumentasjon, eldre anlegg, og større endringer anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av kvalifisert elektrofaglig person.
- Ved eventuelle større terrenginngrep, gravearbeider eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene, anbefales det å innhente geoteknisk vurdering for å avklare behov for ytterligere undersøkelser eller sikringstiltak.

Bygninger på eiendommen

Utehus



Anvendelse
Utehus med boder og loft

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utehuset er av eldre årgang.
Det er oppgitt at undertak er skiftet, men opprinnelig takstein er beholdt.
Bygget har enkel standard, inneholder boder og brukes til lagring.
Bygningen har stående kledning og teglstein på tak.

Uthuset er registrert som SEFRAK-bygg i kommunens bygningsregister.

Det var under befaring ikke tilstrekkelig tilkomst for videre vurdering av bygget.

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

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

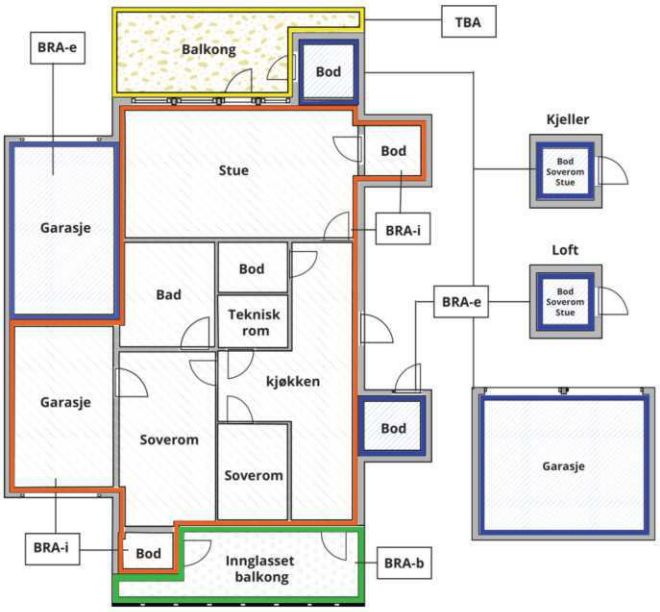
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	73			73	13	11	84
Kjeller						28	28
1. Etasje	11			11			11
SUM	**84**				**13**	**39**	**123**
SUM BRA	**84**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bad, kjøkken, soverom, stue, stue 2		
Kjeller	Lagerrom, bod		
1. Etasje	Soverom, bod, gang		

Kommentar

Oppmåling er utført i henhold til NS 3940.
Arealer er beregnet basert på målinger foretatt på befaringsdagen, og mindre avvik kan forekomme som følge av måleusikkerhet og begrenset tilgjengelighet.
Møblering, faste installasjoner, piper, utforene vegger, sjakter og bygningsmessige forhold kan ha påvirket nøyaktigheten.

Arealer i fellesområder som kjeller og uthus er opplyst å være delt likt mellom enhetene. Disse arealene er derfor oppgitt med halvparten av totalt areal, tilsvarende den aktuelle enhetens andel.
Arealer i 1. etasje er ikke medregnet trappeløp, mens gang, bod og soverom er medregnet.
Hele kjellerarealet er oppgitt som ALH (areal med lav takhøyde), da takhøyden varierer omkring grensen for målbart areal etter NS 3940.

Boligens utforming, bygningskonstruksjoner og begrenset tilgjengelighet medfører at deler av arealmålingen er beheftet med måleusikkerhet. Mindre avvik mellom oppgitt og faktisk areal kan derfor forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Varierende takhøyde, veggkonstruksjoner, lagret inventar og begrenset fremkommelighet i kjeller medfører at deler av arealmålingen etter NS 3940 er beheftet med usikkerhet. Der nøyaktig oppmåling ikke var mulig, er arealet fastsatt ved skjønnsmessig vurdering basert på tilgjengelige målinger fra befaringsdagen. Dersom det er behov for mer nøyaktig arealfastsettelse, anbefales oppmåling ved bruk av 3D-skanning eller tilsvarende metode.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1974 som omfatter ombygging og tilbygg av boligen. Deler av dagens planløsning avviker fra tilgjengelige tegninger, og det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å bekrefte om senere endringer er omsøkt og godkjent.
Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Lokal utbedring av tettesjikt på terrasse.

Utehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet i dette bygget er beheftet med usikkerhet som følge av begrenset tilgjengelighet og bygningens utforming. Arealet er fastsatt skjønnsmessig.
Arealer i fellesområder som kjeller og uthus er opplyst å være delt likt mellom enhetene. Disse arealene er derfor oppgitt med halvparten av totalt areal, tilsvarende den aktuelle enhetens andel.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det var ikke mulig å foreta innvendig befaring eller fullstendig oppmåling av bygningen, da åpen bod ikke ga tilstrekkelig tilgang til bygningen. Arealet er derfor fastsatt skjønnsmessig basert på utvendige målinger og tilgjengelige opplysninger. Oppgitt areal er omtrentlig og skal kun gi en indikasjon på bygningens lagringskapasitet.

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Håkon A. Kristoffersen	Takstingeniør
	Ann Kristin Engh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	125	193		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørbygata 3

Hjemmelshaver
Engh Ann Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Horten sentrum, med kort vei til både gjestehavn og sentrum. Tilhører Sentrum Skolekrets.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan - Horten Sentrum 2022-2034 (13.06.2022).
Reguleringsplan. 3901 H0159. Rustadgata (12.2.1982).

Om tomten

Tomten er relativt flat, har oppstilliingsplass, hage med gressplen.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kundeskjema - Tilstandsrapport NS3600:2025	23.07.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetegninger	30.07.2026	tegninger datert 19.09.1950 og 07.08.1974	Gjennomgått		Nei
Byggesøknad	07.08.1974		Gjennomgått		Nei
Feie og tilsynsopplysninger	17.07.2026	Ingen ildsted	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring fra el. arbeider	27.07.2026	2024. MIndre el. arbeider. 2022. Div. el. arbeider, og ny kurs til kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Utskrift fra Matrikkel	17.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.08.2026	

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.

orskriften 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.»*

Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom

Forutsetninger

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

Boligen selges uten eier med inngående kjennskap til eiendommen, og eierinformasjonen er derfor begrenset. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til byggets historikk, utførelse og vedlikehold, og forhold som normalt avdekkes gjennom eieropplysninger kan ikke utelukkes.
Tilstandsanalysen er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og omfatter kun de forhold, bygningsdeler og rom som fremgår av rapporten. Tilleggsbygg, som garasje, er ikke tilstandsvurdert, men er gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med arealmåling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260162
Addresse	Sørbygata 3		
Postnr.	3187	Sted	HORTEN
Selgers navn	Ann Kristin Engh		

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

Avdødes navn:

Ole Kristian Engh

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Februar 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år 1987-91, hver sommer i barndommen, ellers på besøk hos familie

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring

Polise/avtalenr.:

3751410

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Badet ble utvidet og total opppusset ca. 2010

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Det har jeg ikke dokumentasjon på, men husker at min bror hadde fagpersoner til å utføre alt arbeidet - var veldig nøye. Antar at svaret er ja på spørsmål nr. 3 og 4, men har som sagt ikke funnet dokumenasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble utvidet. Det ble lagt våtromsbelegg på gulv og nye plater på veggene. Det ble anlagt dusj og vask i den nye utvidete delen, nytt toalett og vifte.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Anlagt nytt dusjkabinett i utvidet del, så sluket må ha blitt flyttet.

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 ufaglært:

Lysarnatur over vask og i tak, elektrisk vifte over vindu.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mangler dokumentasjon

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en septiktank i hagen, men den er koblet til det kommunale systemet

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

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

Vet at det ble utført arbeidet på taket for ca. 10 år siden. Papp og lekter på hele taket ble byttet og takstein ved behov.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nei, men husker at det ble utført.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var en lekkasje på terrassen i våres under et kraftig uvær. Det ble oppdaget noen hull i sanofilen.

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

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

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

Sanofilen ble lappet, og det har ikke vært flere lekkasjer.

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:

Utført av Tønsberg taktekking

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Kjelleren er gravd ut av familien på begynnelsen av 1970-tallet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Familien utførte arbeidet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjelleren ble gravd ut på begynnelsen av 1970-tallet av familien. Det er to boder, god plass til lagring og opplegg for vaskemaskin.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

Isolert loftet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Snekker Hildar Martin Rydland

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Nye kurser til kjøkken og stue er installert i forbindelse med oppussing av leiligheten (kjøkken, stue, soverom, lamper i gang) og nytt kjøkken

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:

Taranrød elektro har utført alt av det elektriske arbeidet i leiligheten i 2019 og 2024

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

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

Hvilke endringer er gjort?:

Lettvegger er fjernet - stue og soverom større og lysere. Eikepanel i stue, spisestue og soverom (rettet gulvene) rundt 2010. Nytt gulv ble lagt i gang og kjøkken i forbindelse nytt kjøkken i 2019. Stubbefyll ble fjernet og forbedre isolosjonen.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ 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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En yttervegg (solveggen) trenger vedlikehold - maling og trolig skifte av noe av kledningen. Det medfølger et uthus med fire boder, og et loft. Konstruksjonens tilstand er ok, men det trengs overflate oppussing. Mye god lagringsplass.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er et gammelt hus, så har sett at en vegg i grunnmuren ser litt svart ut, men har ingen rapporter (skriftlig eller muntlig) på at det er sopp eller råteskader

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ 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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 23.07.2026

Signert av *Ann Kristin Engh*

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.07.2026 12:45

Eiendom 3901-125/193/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	21.11.2002	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	125	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	193	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sørbygata 3	3187 Horten	Sentrum Syd	Horten	Horten

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.11.2002	Seksjonering	3901-125/193	Mottaker	0
		3901-125/193	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-125/193	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-125/193	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	161670359			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	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.07.2026 12:46

Eiendom 3901-125/193/0/2

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Sørbygata 3	3187 Horten

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Engh Ann Kristin Sarpsborggata 8c 0468 Oslo	080468	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**125**	**193**	**0**	**2**	Sørbygata 3, 3187 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	660.9m^2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	660.9m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3901 H0159	Rustadgata (12.2.1982)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

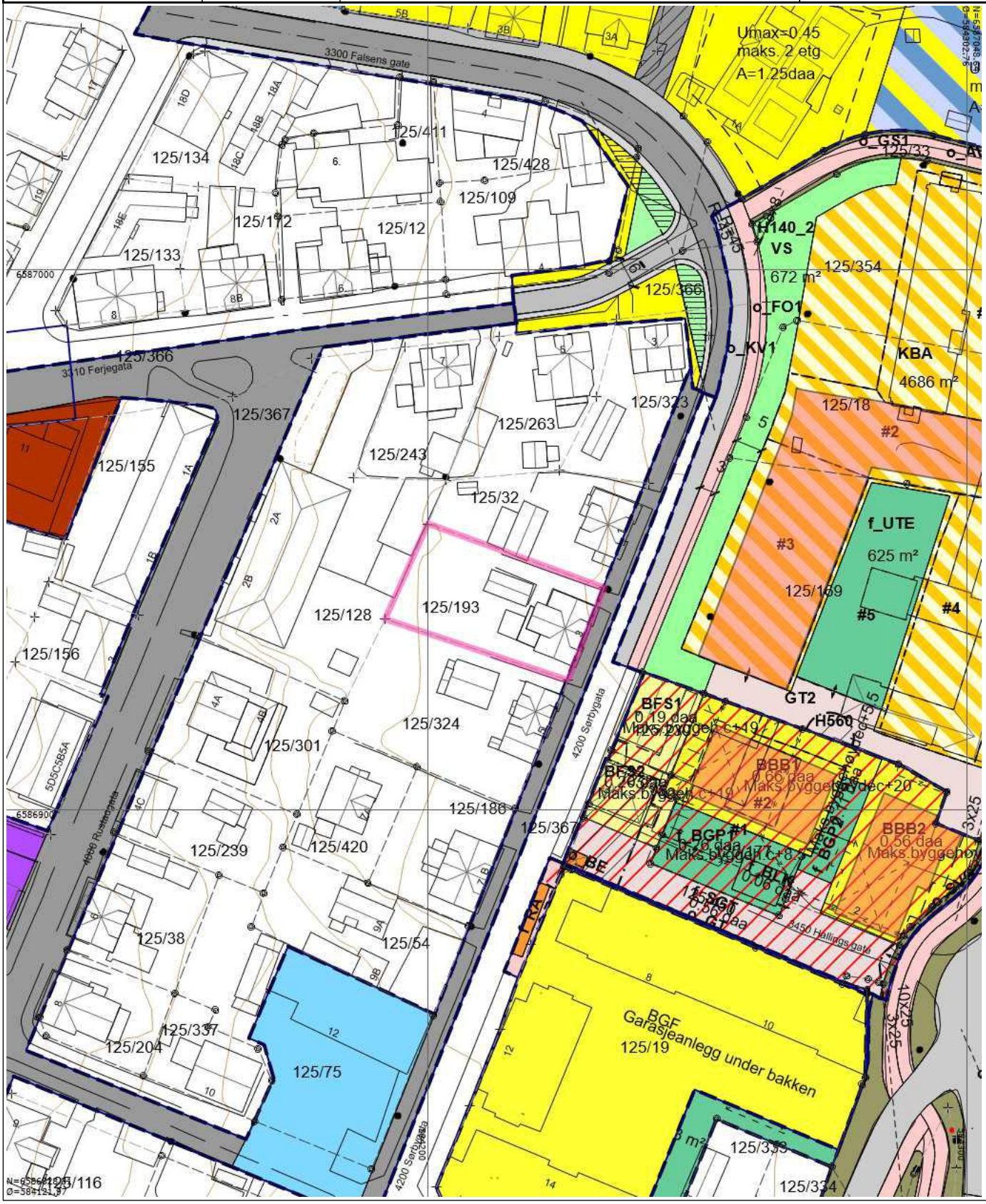
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune	Reguleringsplaner				
	Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 193	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Sørbygata 3 3187 HORTEN			
	Annen info:	Rustadgata			

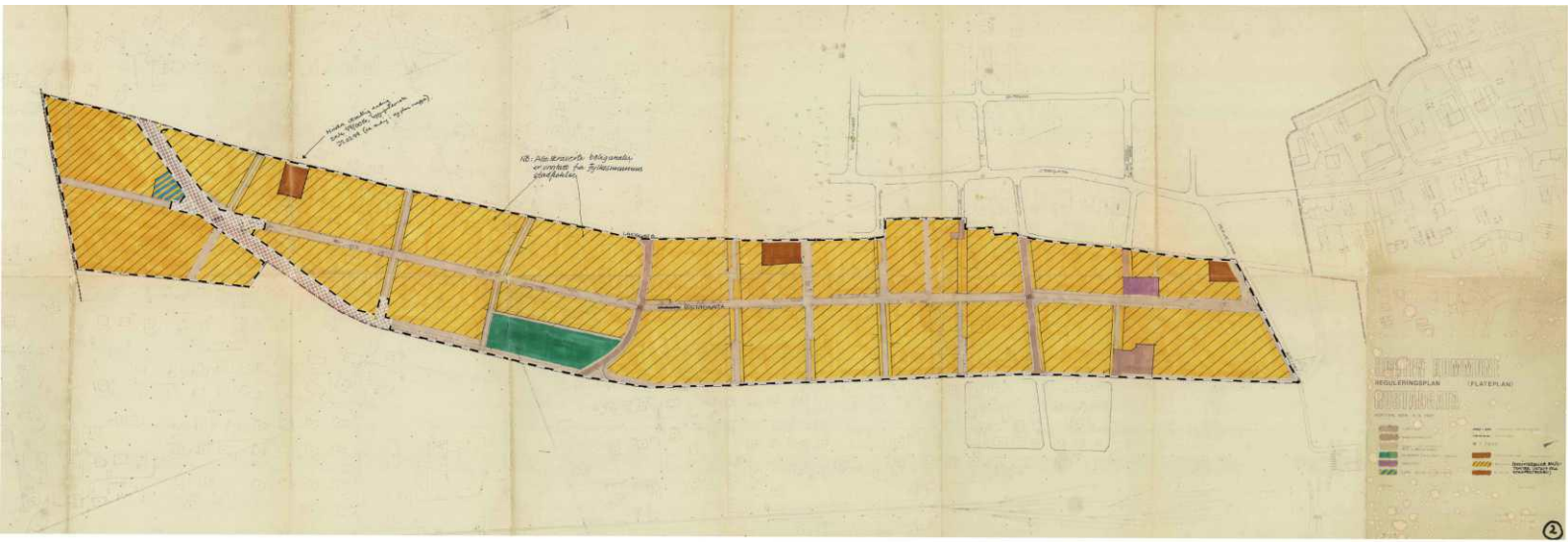
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone
- Boligområde
- Industri
- Allmennyttig formål - kirke
- Garasjeanlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bestemmelsesområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Vegetasjonsskjerm
- Forsenkningskurve

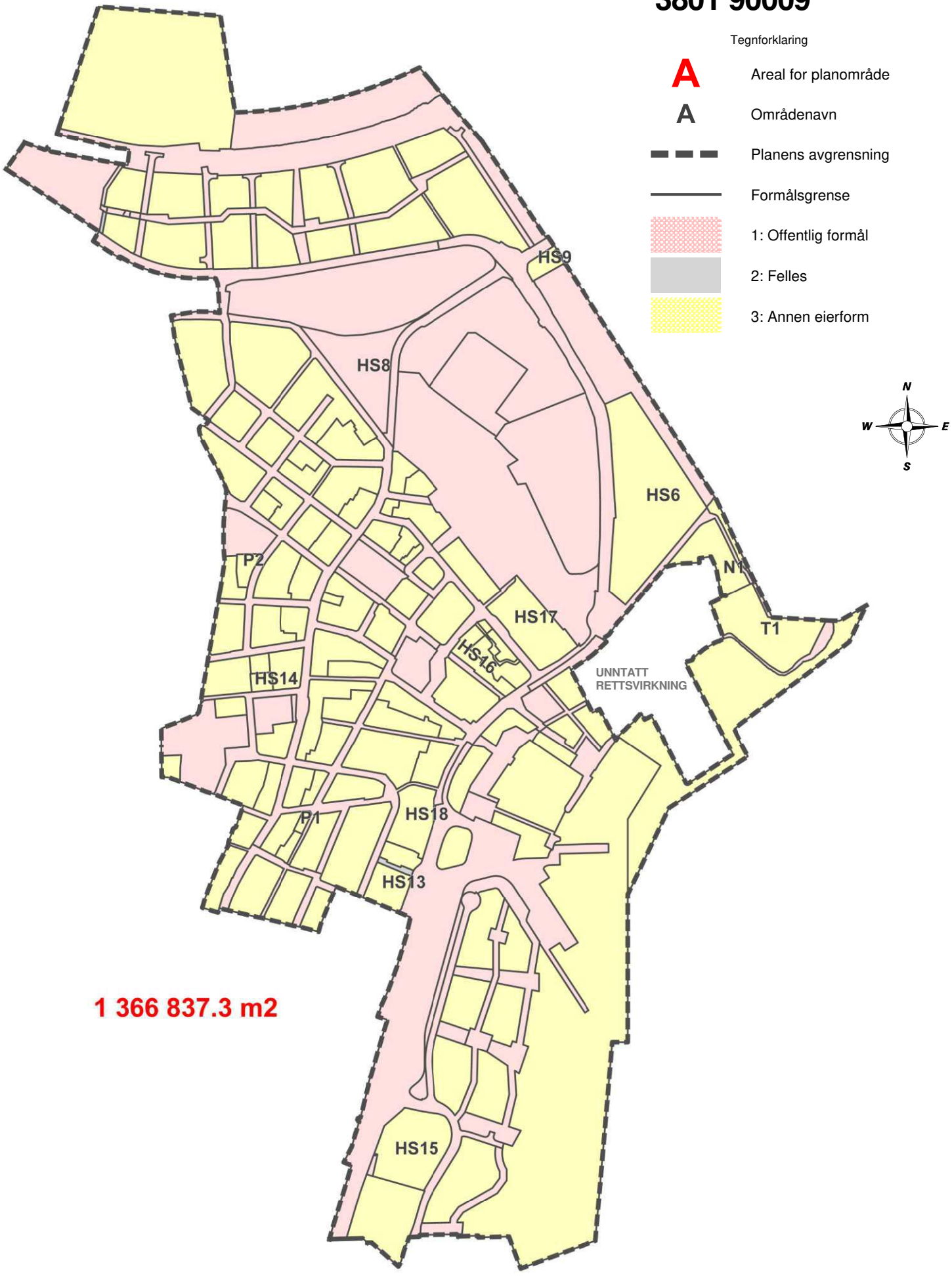
Høydekurve


REGULERINGSPLAN
(PLATEPLAN)
2

EIERFORM

17.06.2022 cdy

PLANID
3801 90009



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RUSTADGATA, HORTEN KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med stiplet linje.

§ 2

Innenfor planområdet er vist trafikkområder, deler av gategrunn som omreguleres til boligformål (utvidelse av boligtomt), friareal og områder for industri, forretningsdrift og almennyttige formål.

§ 3

Trafikkområder.

Rustadgata reguleres til gang- og sykkelvei med kjøreadkomst.(br.5m Innen den nåværende gatebredde kan anlegges lekeområder, parkeringsplasser og grøntanlegg.
I krysningspunktene med Salmakergata og Sollistrandveien kan anlegges fartsdempende tiltak.

§ 4

Biloppstilling forutsettes å skje på egen grunn eller på merkede plasser i gaten.

§ 5

Friområde.

Byggverk kan bare tillates dersom dette har tilknytning til områdets bruk som friområde.

§ 6

Industriområde.

I det regulerte industriområdet og område for garasjeanlegg kan igangsettes virksomhet som ikke medfører ulemper for de omkringboende.
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,6 og gesimshøyden ikke 5,0 m. Bebyggelsen må utformes spesielt med tanke på bygningsmiljøet. Området skal holdes i skikkelig ryddig stand.

§ 7

Bygningsrådet kan - hvor særlige grunner foreligger, dispensere fra disse reguleringsbestemmelser innenfor de rammer som er satt i bygningslov m/forskrifter samt vedtekter for Horten kommune.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg,den 12.2.1982

Etter fullmakt

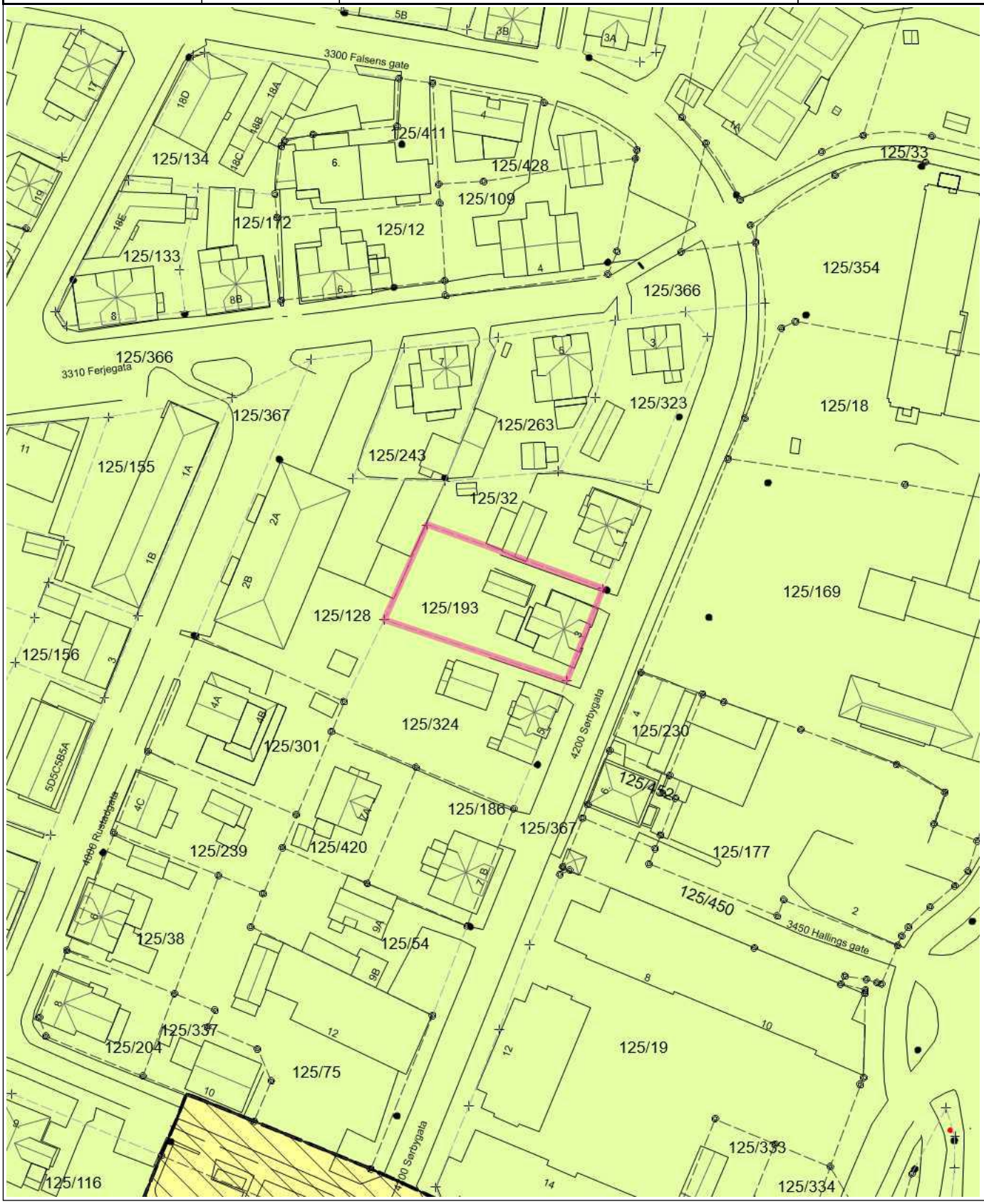
Bjørn Torkildsen.

Horten kommune

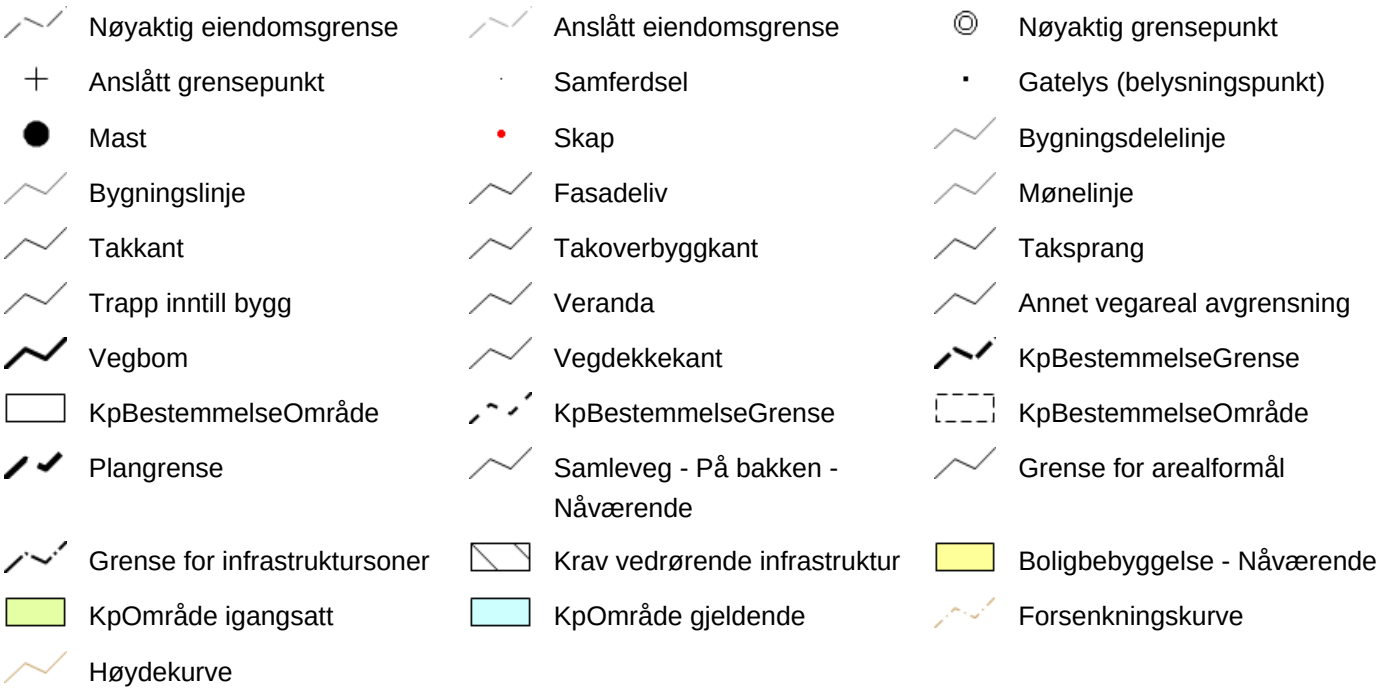
Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 193	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Sørbygata 3 3187 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

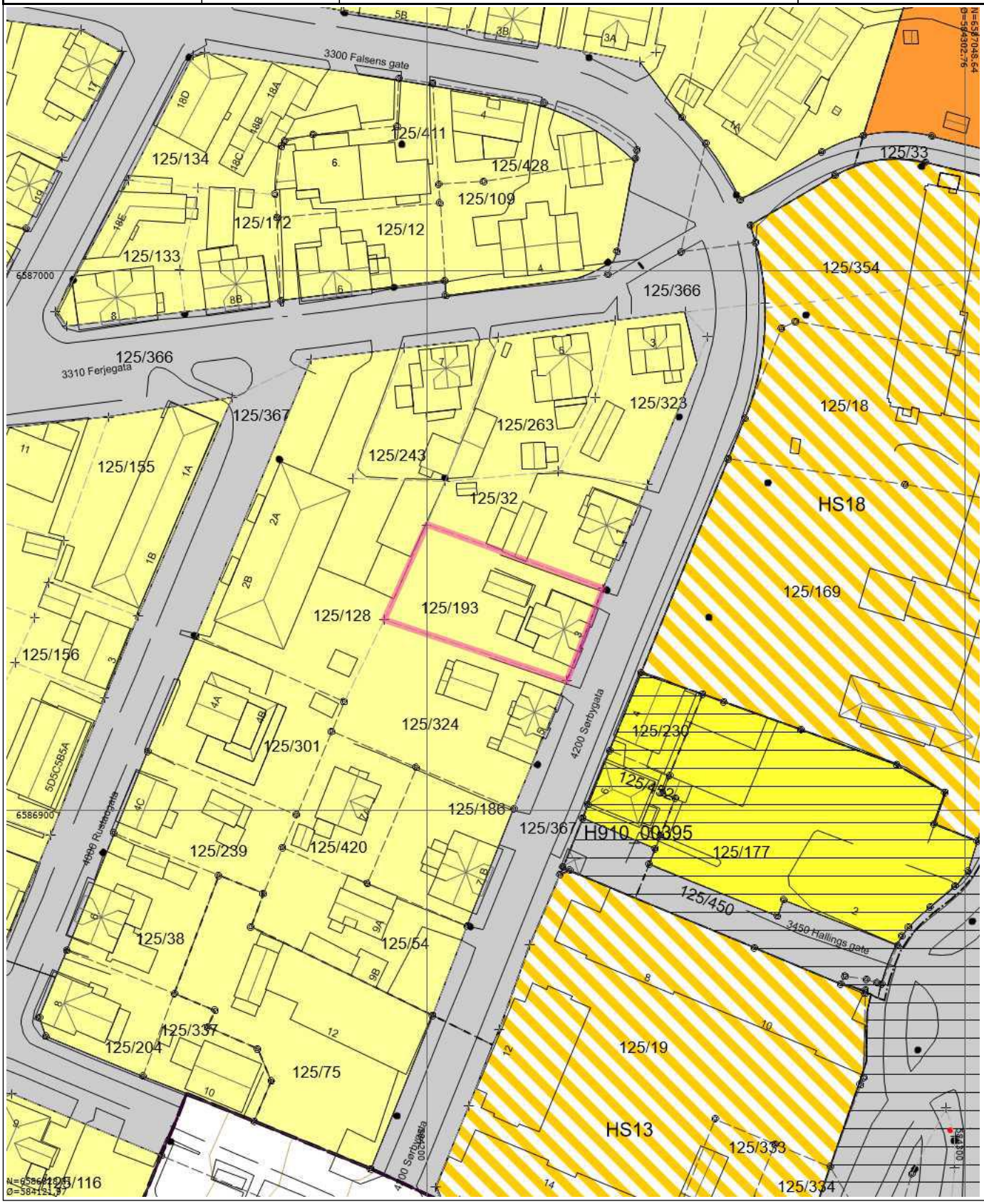


Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 193	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Sørbygata 3 3187 HORTEN			
Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Planavgrensning
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Plangrense
- Byggegrense
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg - Nåværende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Sørbygata 3, 3187 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/125/193/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 661 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.07.2026

N



Matrikkelkart

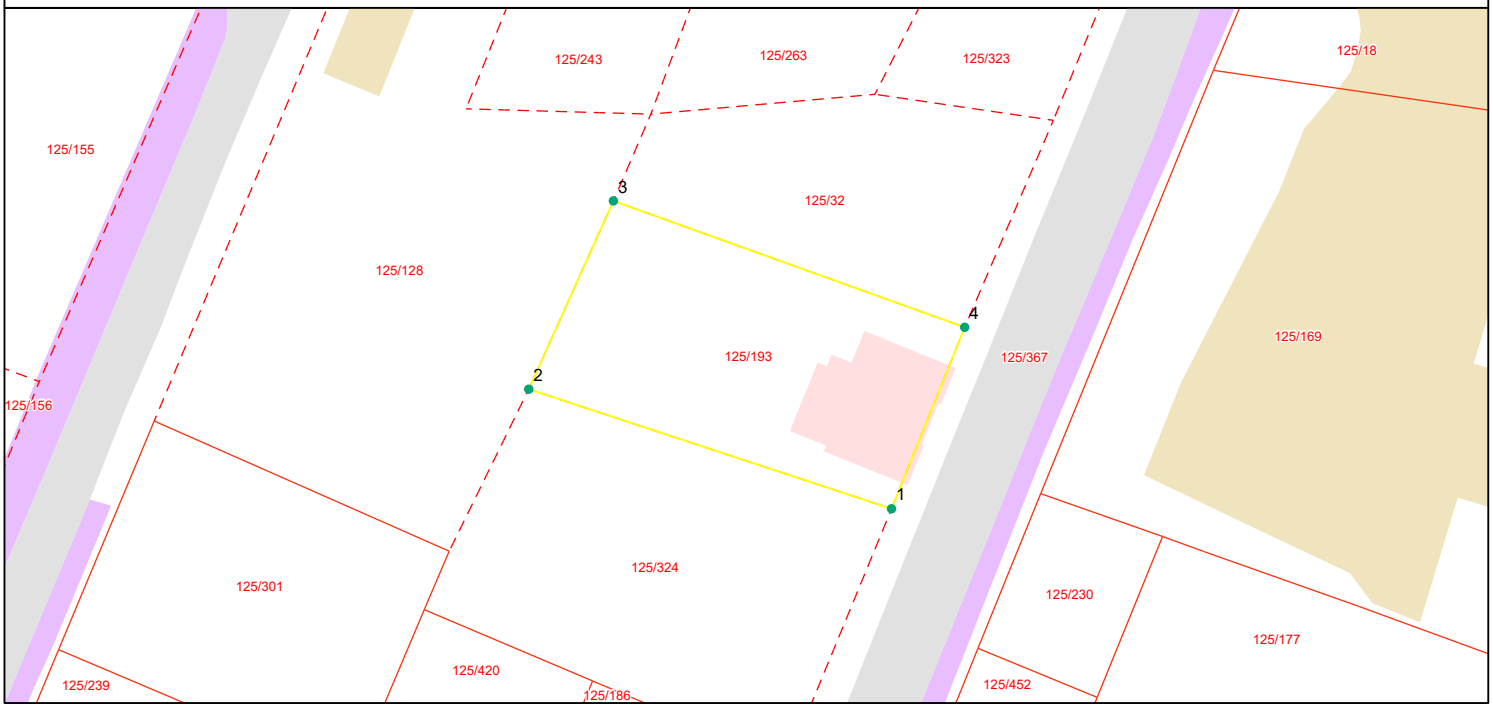
Adresse: **Sørbygata 3, 3187 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/125/193/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 661 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.07.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 661 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6586924.08	584225.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	35.68	0
2	6586935.26	584192.02	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	19.31	0
3	6586952.87	584199.92	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	34.88	0
4	6586941.05	584232.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	18.31	0

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

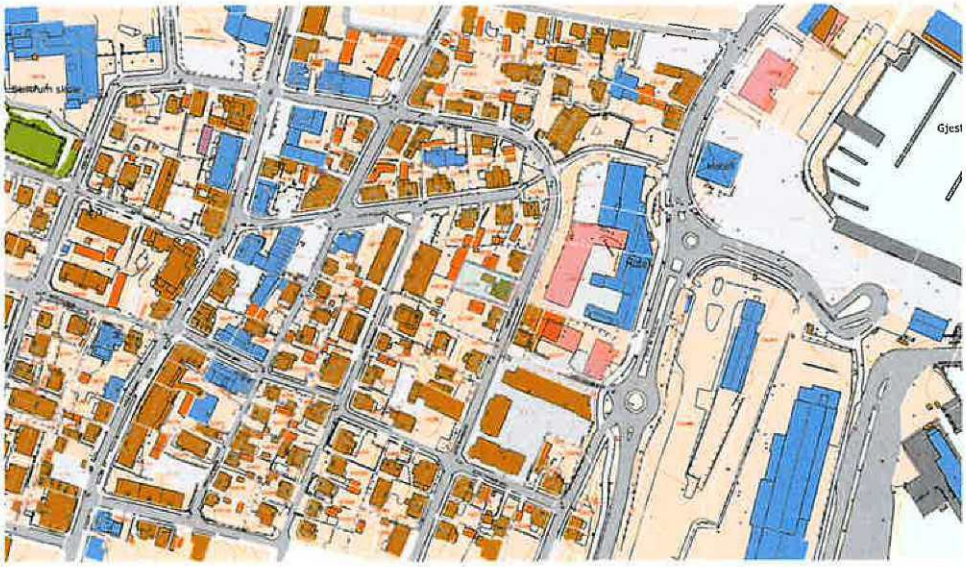
Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/125/193/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: SØRBYGATA 3
- Beregnet areal : 660.9
- Oppgitt areal: 664.2
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Seksjoner
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161670359
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161670367
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Ja
    - Sefrakminner
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

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

Dato: 20.07.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	125	Bruksnr.	193	Festenr.	0	Seksjonsnr.	2
Adresse	Sørbygata 3						

	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: 30.06.2026
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1473,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	454,-

Tilleggsopplysninger:

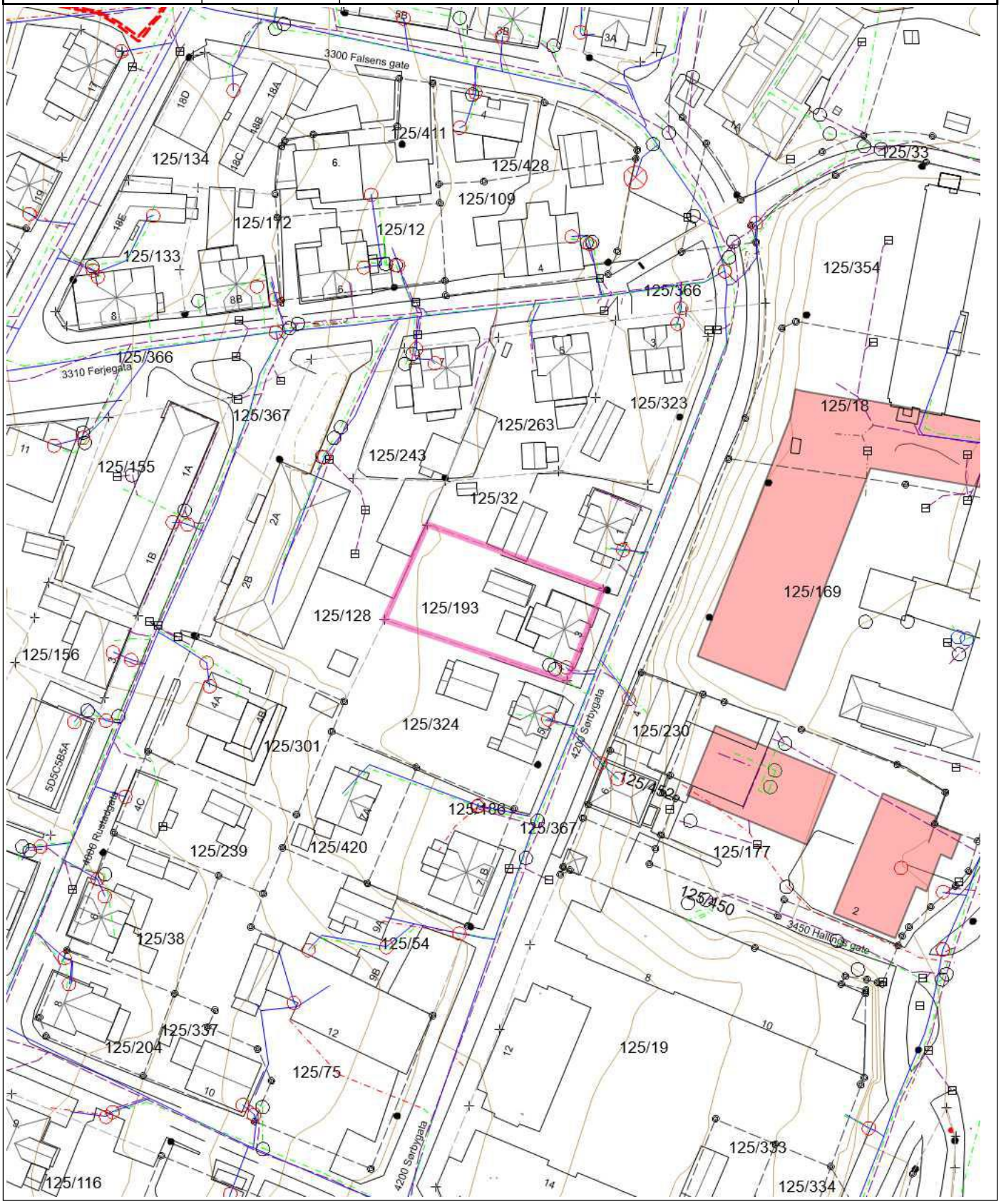
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 193	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Sørbygata 3 3187 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-125/193/0/2 Adresse Sørbygata 3 3187 Horten

	I vår database er det ikke registrert ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 18.02.2013. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	20.02.2014		Det var ingen tilstede da det var varslet feiing i ovennevnte eiendom.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato
19.02.2013
Deres dato

Vår referanse
13/308-2 /GBN-0125/0193, K2-M88
Deres referanse

Vår saksbehandler: Ruben Heggertveit, tlf

Ole Kristian Engh

Sørbygata 3
3187 HORTEN

SØRBYGATA 3 - 0125/0193/0/2 - HORTEN KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 21.01.13 og 18.02.13 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7. Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt forebyggendeforskriften kap. 2. Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Ole Kristian Engh
For VIB: Ruben Heggertveit

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

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

Definisjoner
Avvik
Overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.
Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende forskriftskrav:

- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende bygget eller montert, jf. Forebyggendeforskriften § 2-1
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt, jf. forskriftens § 2-4
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt, jf. forskriftens § 2-4, 3. ledd
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst, jf. forskriftens § 2-6

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 12 27

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

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

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Avvik 1
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-4

Kommentarer:
Kjeller, nordre skorstein.
Det er sotpropp i skorstein. (dette grunnet manglende adkomstmulighet for feiing av skorstein)

Avvik 2
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Kommentarer:
Loft, nordre skorstein.
Det mangler inspeksjonsmulighet til skorstein. (skorstein er derfor ikke kontrollert på loft)

Avvik 3
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-6

Kommentarer:
Tak, nordre skorstein.
Det mangler typegodkjent takstige for sikker atkomst til feiing og tilsyn av skorstein.
Dersom høyden på skorstein er mer enn 1,2 meter over tak der hvor feieren står for å utføre feiing og tilsyn, må det også monteres plattform.

Opplysning
Søndre skorstein er ikke tilkoblet ildsted. Dersom skorstein skal benyttes må den settes i godkjent stand.

Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-4

Kommentarer:
2 etg.
Ubenyttet røykrør i skorstein må fjernes og hullet tettes på godkjent måte.

Tilbakemelding
Med henvisning til forebyggendeforskriften § 7–2 andre ledd, ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til **post@vibr.no**, eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

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.

Forhold:
- Det må sørges for at det er vedlikeholdt brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 6 liter skumapparat eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen.

Med vennlig hilsen

Ruben Heggertveit
Feiersvenn
Sign.

Mona Larsen
Feiermester
Sign.

HORTEN BYGNINGSRÅD
Møte den 7.8.1974

Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
- 7 AUG 1974

Sak nr. 293/74

Ombygging av Sørbygt. 3. Byggherre: Egil Engh.

Udatert brev mottatt 30. juli 1974 fra George W.B. Ottem.
Vedlagt 6 tegninger som viser planer, snitt, fasader og situasjonsplan. Naboerklæring.

Eiendommen er bebygget med enebolig i 1½ etasje. Det søkes nå om å få bygge om et parti inn mot hagen og dessuten bygge til noe i en etasje.

Tilbygget vil gi plass for bedre ganger og trapperom, samt et bad med W.C. Det vil også bli bedre kjøkken i 2. etasje og kjellerrom er tenkt gravet ut og utvidet.

Vedtak:

Søknaden godkjennes på vanlige vilkår.

K. Sand

BYINGENIØREN OG BYGNINGSSJEFEN
I HORTEN

Til Bygningsrådet i Horten Kommune
ved/Bygningssjefen arkitekt K. Sand 30 JULI 74

Horten. J.nr. 503-10

HORTEN
BYGNINGSRÅD
- 7 AUG 1974

I henhold til tidligere konferanse og avtale med bygningssjefen, sendes vedlagt 2 sett tegninger, samt situasjonsplan av 2 mannsbolig, horisontalt delt, i Sørbygaten 3, Horten.

Søknaden omfatter ombygning av fasade mot gårdsplass (mot vest og have) samt ny kledning i samsvar med de øvrige 3 vegger som allerede er ferdig utført.

Som det fremgår av Blad A viser denne nuværende inngang til 1 og 2 etage ved ett trappehus 2.5 m. bredt og 2.o5 m. langt. Trappen til 2 etage svinger inn i den lille gang i 1 etage og som gjør denne meget trang. Ved siden av bred inngangstrapp er det en kjellerhals som for øyeblikket er falleferdig. Kjelleren er i nuværende tilstand ca. 1.75 m. under taket med 85 til 9o cm. tykke murer.

Forslag til utbygging er vist på Blad 1.(for 1 etage). Nuværende trappehus forlenges mot nord ca. 1.1o m., slik at ny trapp til 2 etage gis større svingplass. NB! Trappen vil da svinge over inngangsrepo til 1 etage kjøkkeninngang under! Mot syd forlenges i en etage høyde gang, plass til eventuell nytt baderom, samt nedgang til kjellerrom under!

Kjellermurer utenfor nuværende bygning oppføres i 25 cm. "Leca" blokker med 2.1o m. fri takhøyde. Full utgravning av endel av indre kjeller vil senere komme på tale.

Blad 2 viser hvordan løsningen i 2 etage tenkes utført. Nuværende kjøkken som ikke er større enn tilsvarende vaskerom i 1 etage (se Blad A) flyttes helt ut til yttervegg i trappehus! Den nye trappen vil fortsatt komme inn i nuværende gang i 2 etage, men blir så meget skjøvet over at kjøkkenet kan utvides med en o.5 m. i bredden.
over
Mot syd ~~over~~ tilbygget i 1 etage er tenkt å legge en luftebalkong med adkomst fra kjøkkenet i 2 etage.

NB! Vegg mot nabo i syd (i baderom samt brysting på luftebalkong i 2 etage skal etter brannloven oppføres av "Leca" blokker! Merket med rødt på tegningen.

Fundamenter for kjeller skal graves til frostfri dybde mot nord og trappefundamenter kultstøpes. Kjellergulv støpes 12 - 15 cm. med 25 cm. kultlag. 2 rader med drensrør rundt såler som støpes 25 x 4o cm. Kfr. Blad 3.

4 fasade skal kles på samme måte som de øvrige fasader, d.v.s. 7/8" x 6" overligger med 7/8" x 4" unnerligger, tømmermannskledning, med 3 cm. sydde matter som isolasjon.

Nye vinduer settes inn av samme størrelse og type som tidligere innskiftet og dører med og uten glass vil bli bestillt etter avtale med byggherre stort sett som tegningen Bl.4 viser.

Forøvrig vil fasaden bli utført forskriftsmessig etter bygningsloven og av fagfolk med ansvarsrett i Horten Kommune.

Vi håper at søknaden vil få en velvillig behandling, slik at arbeidet kan fortsette kontinuelig snarest.

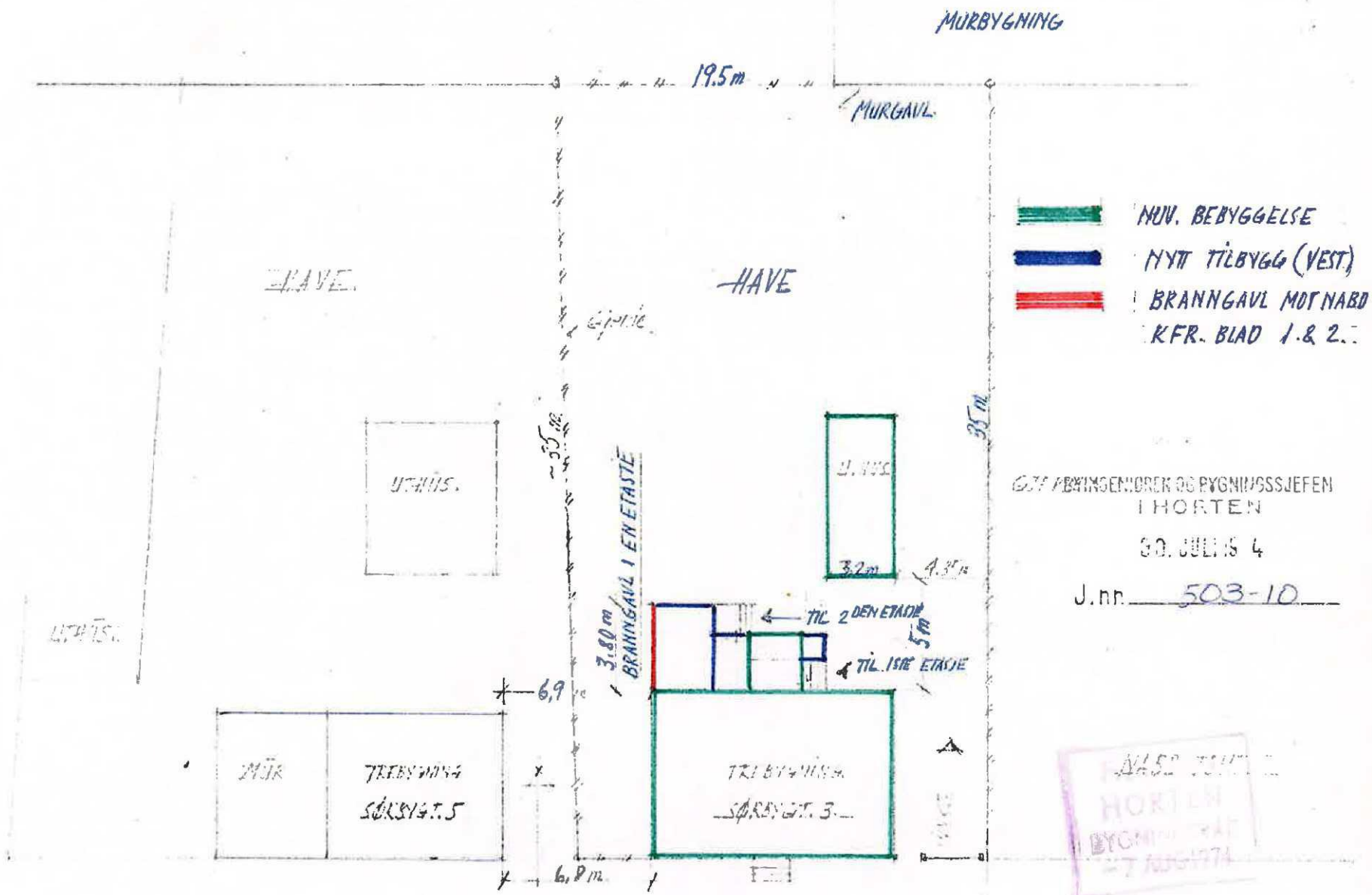
Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
- 7 AUG 1934

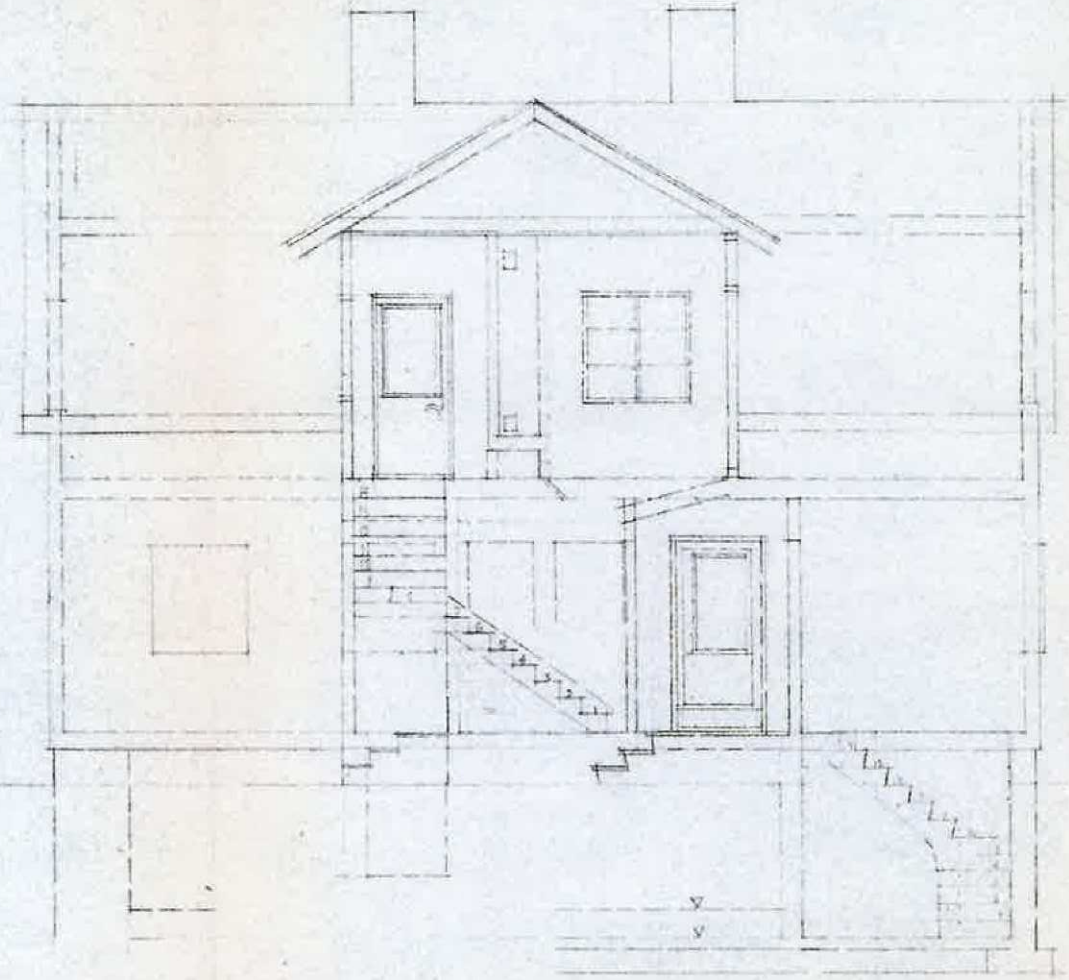
På vegne av huseier mask.sjef
Egil Engh.

Georg W.B. Ottem
Sørbygaten 3, Horten.

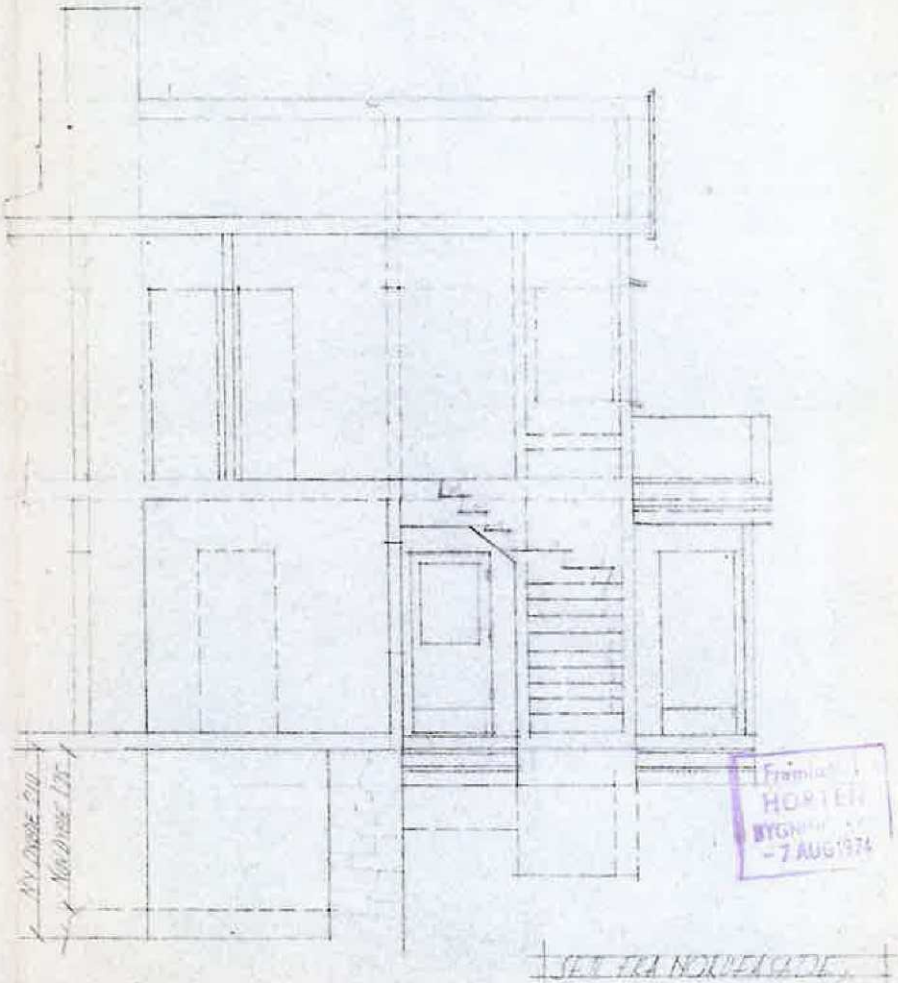
George WB Ottem.

Vedlegg: 2 sett kopier.


MURBYGNING
19.5m
MURGAVL
HAVE
HAVE
EIENDOM
~35 m²
UTHUS
BRANNGAVL I EN ETASJE
3.80 m
3.2m
4.3m
35 m
U. HUS
TIL 2DEN ETASJE
5m
TIL 1STE ETASJE
6,9
MUR
TREBYGNING
SØKBYGT. 5
TRE BYGNINGER
SØKBYGT. 3
6,9 m
18.5m
NUV. BEBYGGELSE
NYTT TILBYGG (VEST)
BRANNGAVL MOT NABO
KFR. BLAD 1. & 2.
GJ.F. BYGNINGSINSPEKTØREN OG BYGNINGSSJEFEN
I HORTEN
30. JULI 74
J.nr. 503-10
SØKNAD AUG. 1974. PÅ VEGNE AV
EGIL ENGH. OSLO/ G.W.B OTTEM
SØKBYGATEN (MOT FERGEGATEN)
SITUASJONSPLAN M = 1:250
SØKBYGT. 3. FOR. MASK. STEF. EGIL ENGH OSLO
BLAD 5



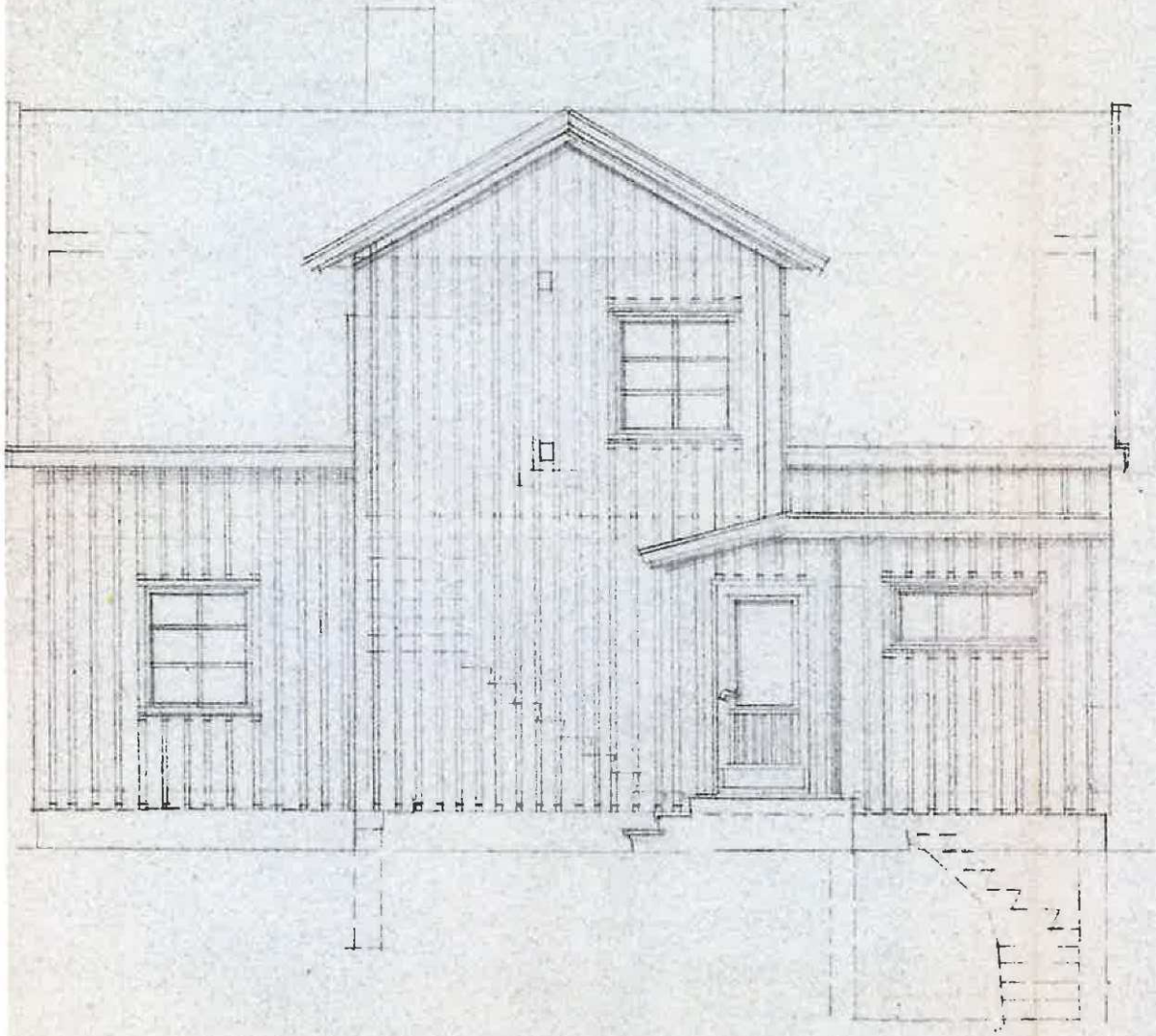
SETT FRA GARDSGATEN (VEST)



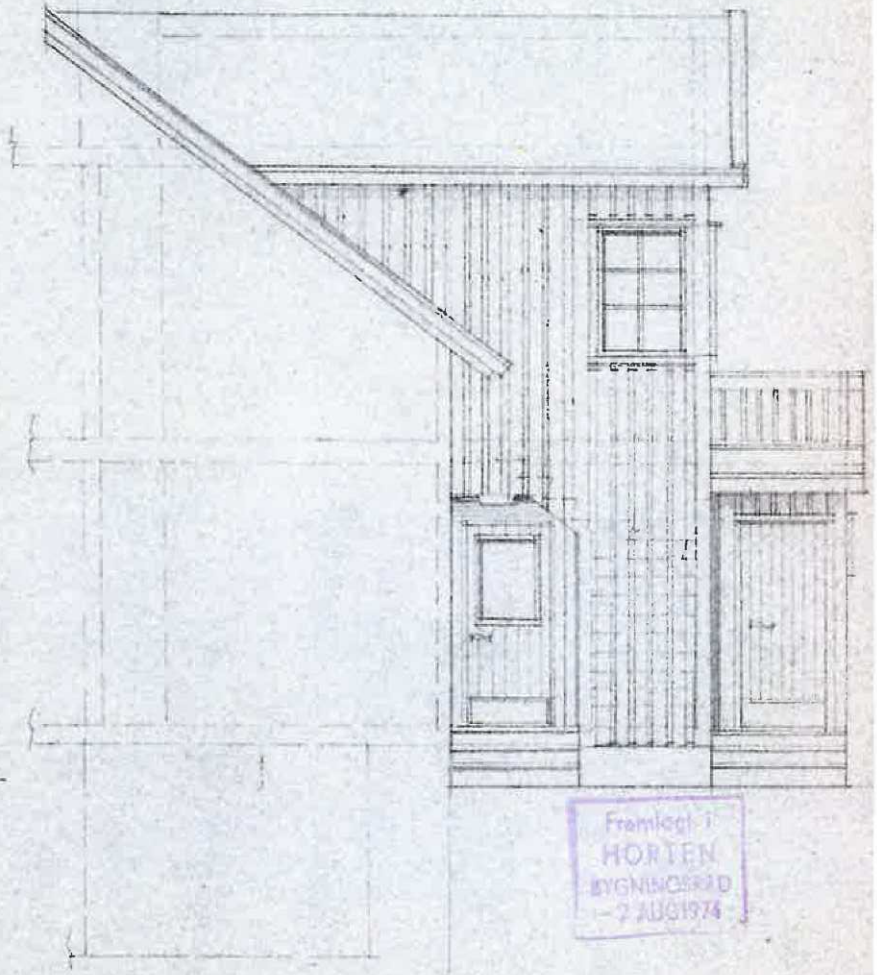
SETT FRA NORDENSGATE

Framlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
- 7 AUG 1974

DETALJ AV NY OPPGANG TIL 2DEN ETG. SCANDIA 3. HORTEN FOR MASESTEF. EGIL ENGH. OSLO. MAI 74



SETT FRA GÅRDSPLASS (VEST)

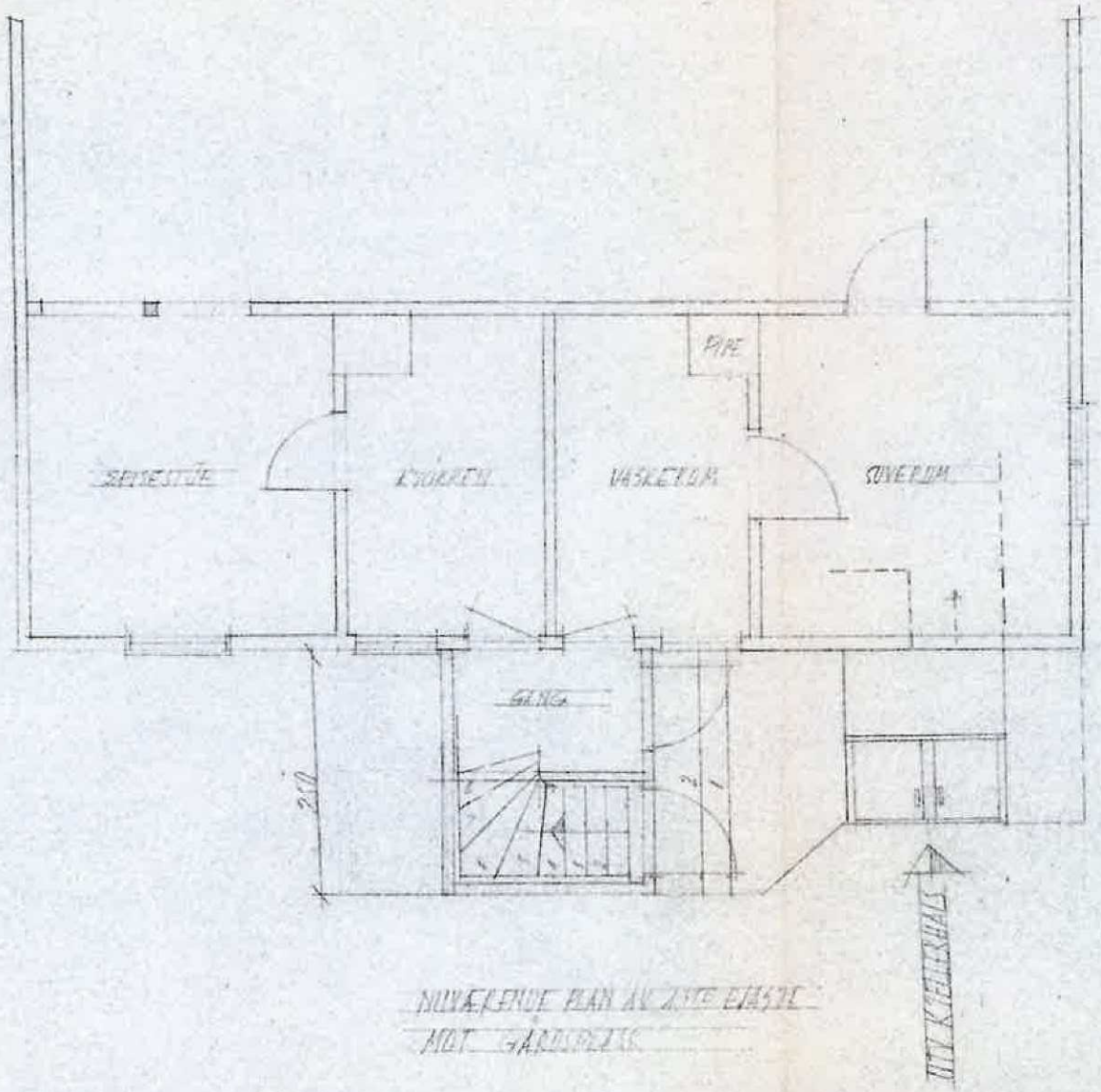


SETT FRA NORD-FASADE

Framlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
– 2 AUG 1974

NYE FASADER MOT VEST & NORD. SØRANGT 3, HORTEN. FOR MASKINSJEF EGIL ENGH, OSLO

BLAD 4.

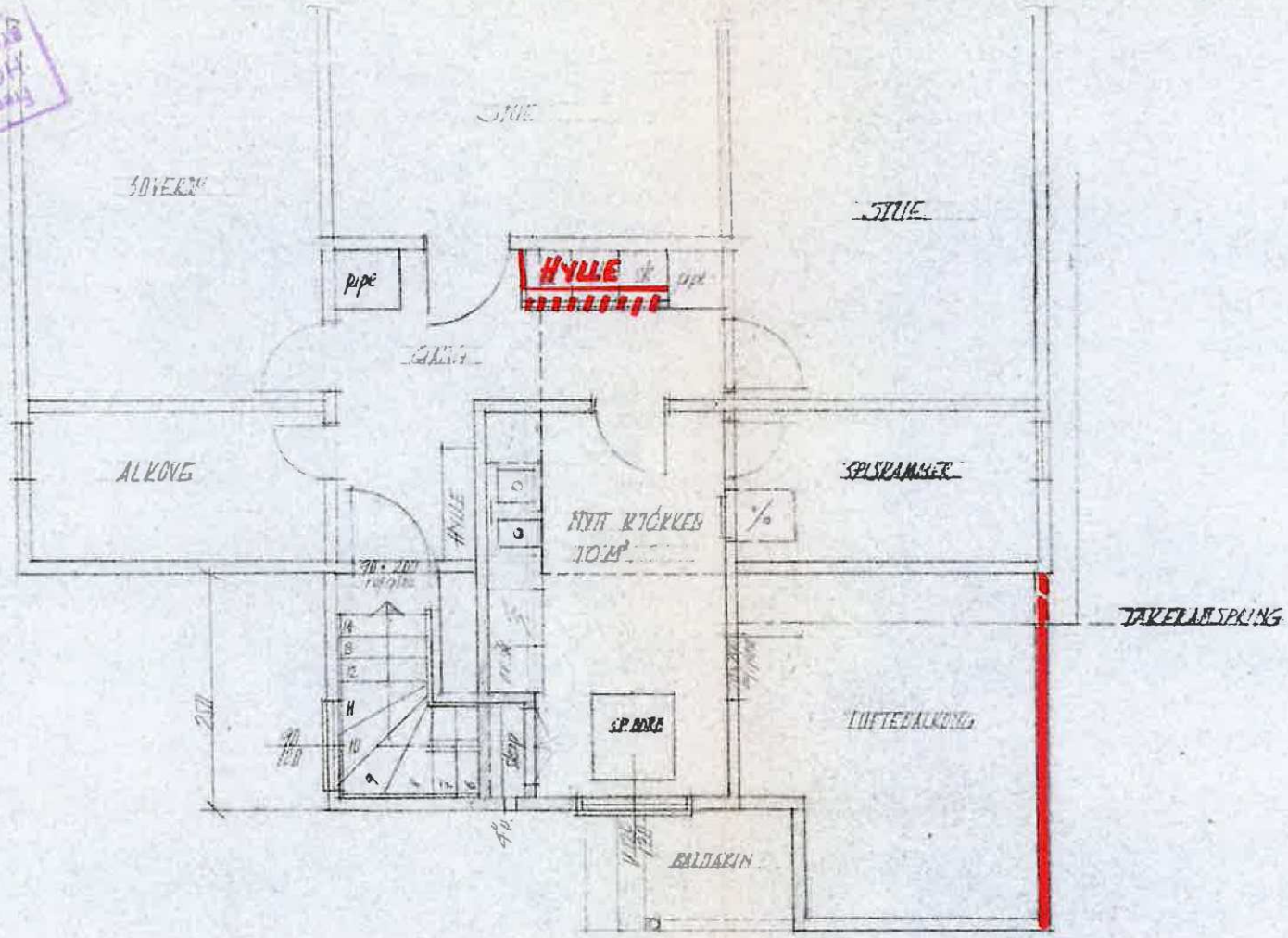


NÅVÆRENDE PLAN AV ØSTRE FASADE MOT GÅRDSPLASS

Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
- 7 AUG 1974

NY KLEDNING AV FASADE MOT VEST, SØRØYGT. 3, HORTEN, FOR MASKESTET, EGIL ENGH, OSLO. BLAD, A

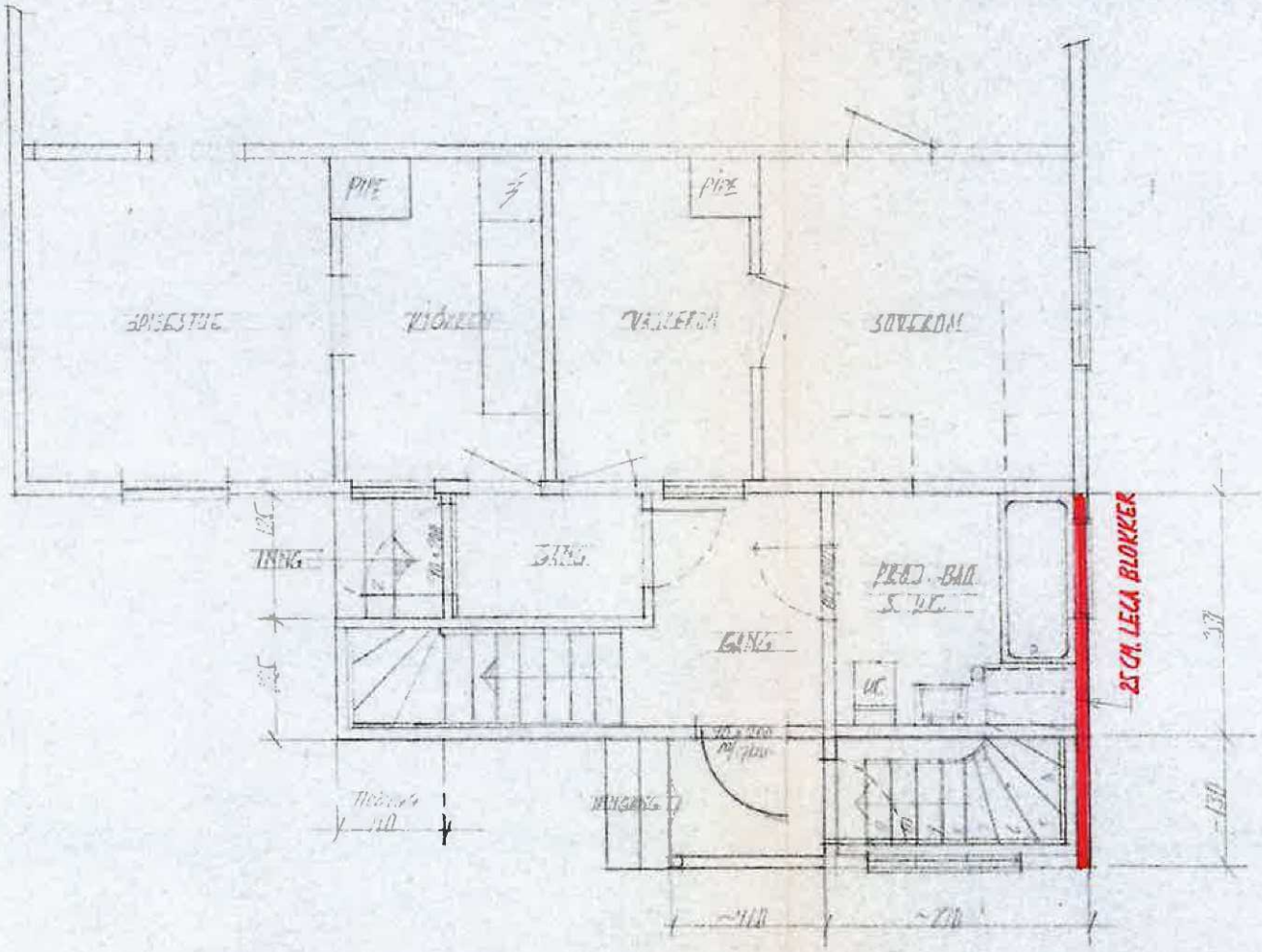
Eiendomsgt. 1
HORTEN
BYGNINGSRÅD
7 AUG 1974



NY PLAN AV DEN ESTSTE OPPGANG

NB! KJØKKEN ER FLYTTET FRAM TIL YTTERVEGG I TRAPPEHUS.

NY FASADE MOT VEST. SØRBYGATEN 3. HORTEN. MASK. STEF. EGIL ENGH. KLD 2



NY PLAN AV 1STE ETASJE

NY FASADE MOT GÅRDSPLASS (VEST) I SØRBYGATEN 3. HORTEN. FOR. MASC. STEF. EGIL ENGH. OSLO. BLAD 1.

Fremlagt
HORTEN
BYGNINGSRÅD

Byggningsrådet i
Horten

Horten 21/9-50.

ARKIV 196/50

På vegne av eiere av Sirkegt. 3, gnr. Sagaby Østre, tillater jeg meg å søke om godkjennelse for ildsikring av vindus- og dørsparten mot Sirkegt. på ovennevnte eiendom.

Arbeidet skal utføres av byggmester Arne Gjendemsjø. Min egenerklæring vedlegges herved.

2 stk tegninger av fasaden for og etter forandringen vedlegges.

Ærbødigst
Stefan Fälke

Anmeldelsen godkjennes.

Bygningssjefen i Horten, den 22. september 1950.

N. Rustrak

(N. Rustrak)

(

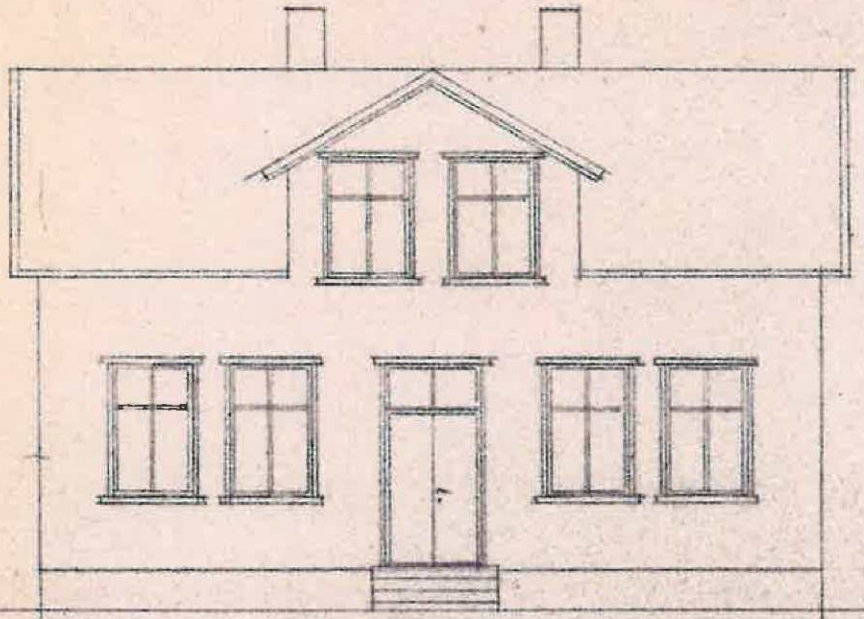
For anmeldelsen kr. 2,-
" tilsyn m.v. " 5,-
kr. 7,-

Betalt

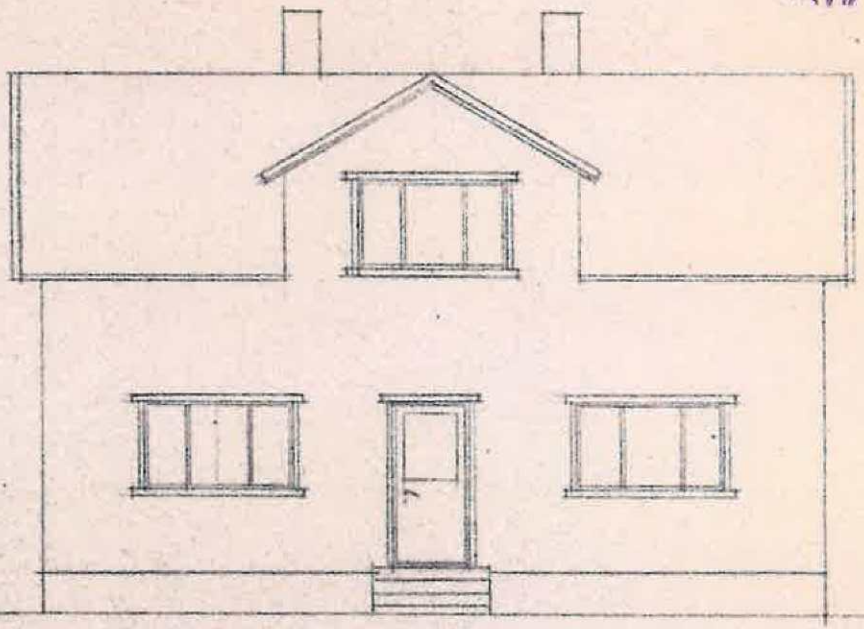
E. H. Nygaard

ARBEIDET MÅ IKKE SETTES I GANG FØR FYLKESFORSYNINGSNEMDA HAR INNVILGET BYGGETILLATELSE OG MATERIALTILDELING.

196/50
ARKIV



Nåværende fasade. Øst.



Ny fasade. Øst.
Nye vinduer 2.00 × 1.20.

Utskifting av vinduer.
Sørbygt. nr. 3. Horten
1:100
19/9-50. RF.

Returneres etter tinglysing til

Advokat Kai F. Mos.
Postboks 144
3191 Horten

TINGLYST
13 MARS 2003
HORTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 1204

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0701	Horten	125	193		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
17053638430	ENGH, Karin	1/2
25026642135	ENGH, Ole Kristian	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	50	B	13				25				37				49			
2	B	50	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 100 = nevner: 100

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Ole Kristian Engh skal ha hjemmel til seksjon 1.
Karin Engh skal ha hjemmel til seksjon 2.

Ved overdragelse av seksjon skal den andre sameieren ha forkjøpsrett med rett til å tre inn i høyeste bud.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Horten, 20.08.2002	Karin Engh Ole Kristian Engh	

HORTEN KOMMUNE

Geodata reguleringsplan og byggesak

Vår dato Vår referanse

Vår saksbehandler
- ☐ Øystein Berg, tlf 33 08 51 25
- ☐ Marianne Gjone, tlf 33 08 51 26
- ☐ Espen Berg, tlf 33 08 51 27
- ☒ Lars Krugerud, tlf 33 08 51 28

Horten tingrett

TINGLYSING AV DOKUMENT(ER)

Ber med dette om at internkontonummer 2000032 belastes med kr. 1400 for tinglysing av dokument(er) som omfatter:

Gbnr.: 125/193 i Horten kommune.

Kontoutdrag sendes Horten kommune, regnskap, postboks 10, 3191 Horten.

Med vennlig hilsen

Lars Krugerud

OPPLØSNING AV SAMEIE
HJEMMELSERKLÆRING

TINGLYST
13 MARS 2003
HORTEN TINGRETT
DAGBOKNR. 1204

Undertegnede Karin Engh og Ole Kristian Engh

som sammen eier gnr. 125 **bnr.** 193

bestemmer at sameiet oppløses slik at:

Ole Kristian Engh **blir eneeier av bnr.** 193, seksjon 1
Karin Engh **blir eneeier av bnr.** 193, seksjon 2
blir eneeier av bnr.
blir eneeier av bnr.

Ved oppløsningen av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Horten, 20.08.2002

A Karin Engh
underskrift
Fnr.: 170536 38430

B Ole Kristian Engh
underskrift
Fnr.: 250266 42135

ektefelle

ektefelle

C
underskrift
Fnr.:

D
underskrift
Fnr.:

ektefelle

ektefelle

A	B	C	D	
X	X	☐	☐	Jeg er ugift
☐	☐	☐	☐	Jeg er gift, og ektefellen har samtykket i oppløsningen

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år.

Kai F. Moss

Advokat Kai F. Moss
Postboks 144
3191 Horten

Begge vitner er over 18 år og bosatt i Norge



PLAN OG KOMMUNEUTVIKLING

Horten kommune

NGO III

M= 1:1000

Grunnkart ajourført 1992 - 2000.

Adresse : Sørbygata 3

Gnr/Bnr : 125/193

X=

Y=

Sign. : L.K

Dato : 27.8.2002

NORD

Vannledning

Overvannsledning

Avløpsledning

Nøyaktig grense

Anslått grense

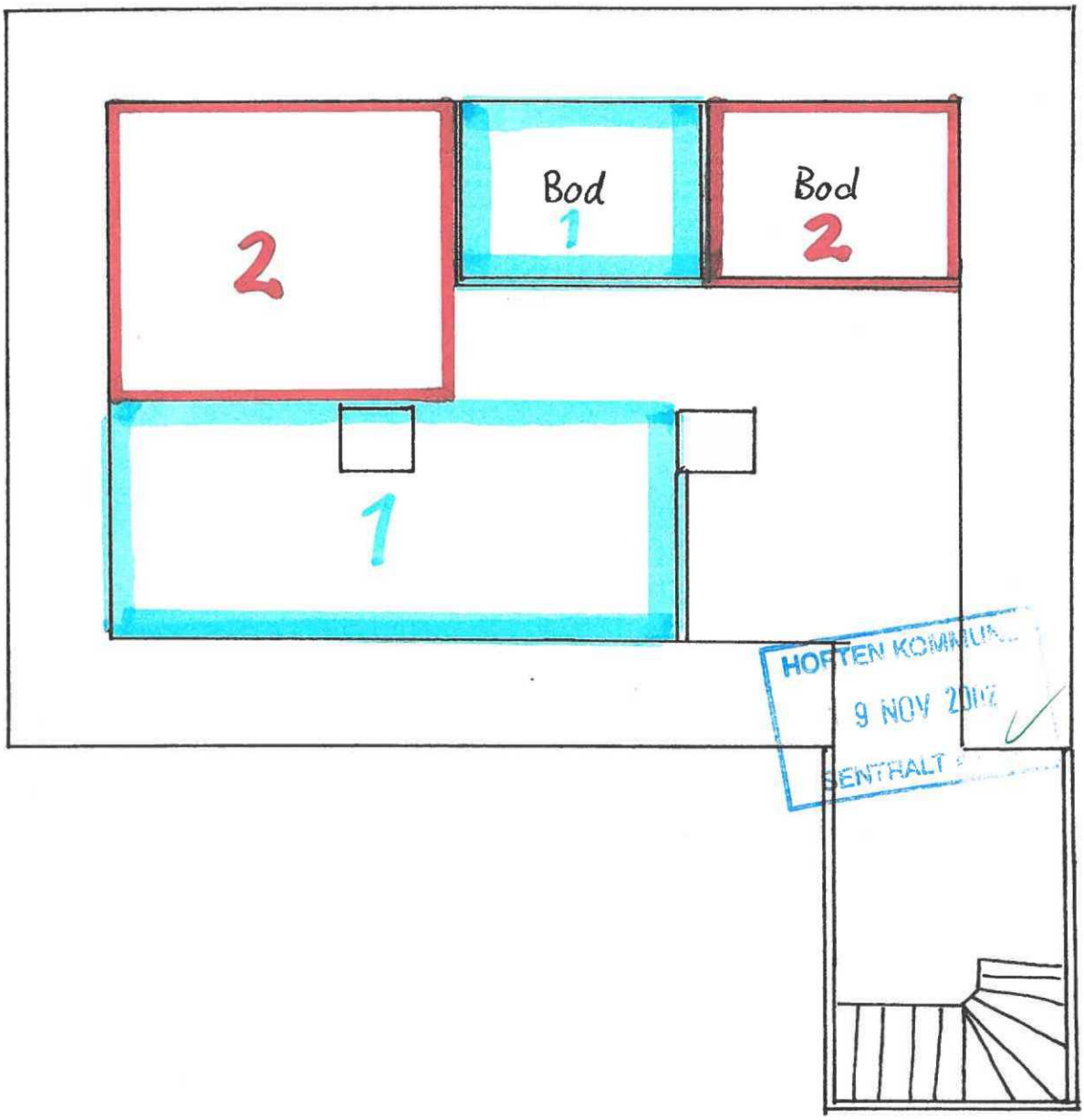
Bygninger angitt ved takflate

Horten kommune er ikke økonomisk ansvarlig for evt. feil og/eller mangler i kartet.

VEDLEGG 2 side 1

125/193

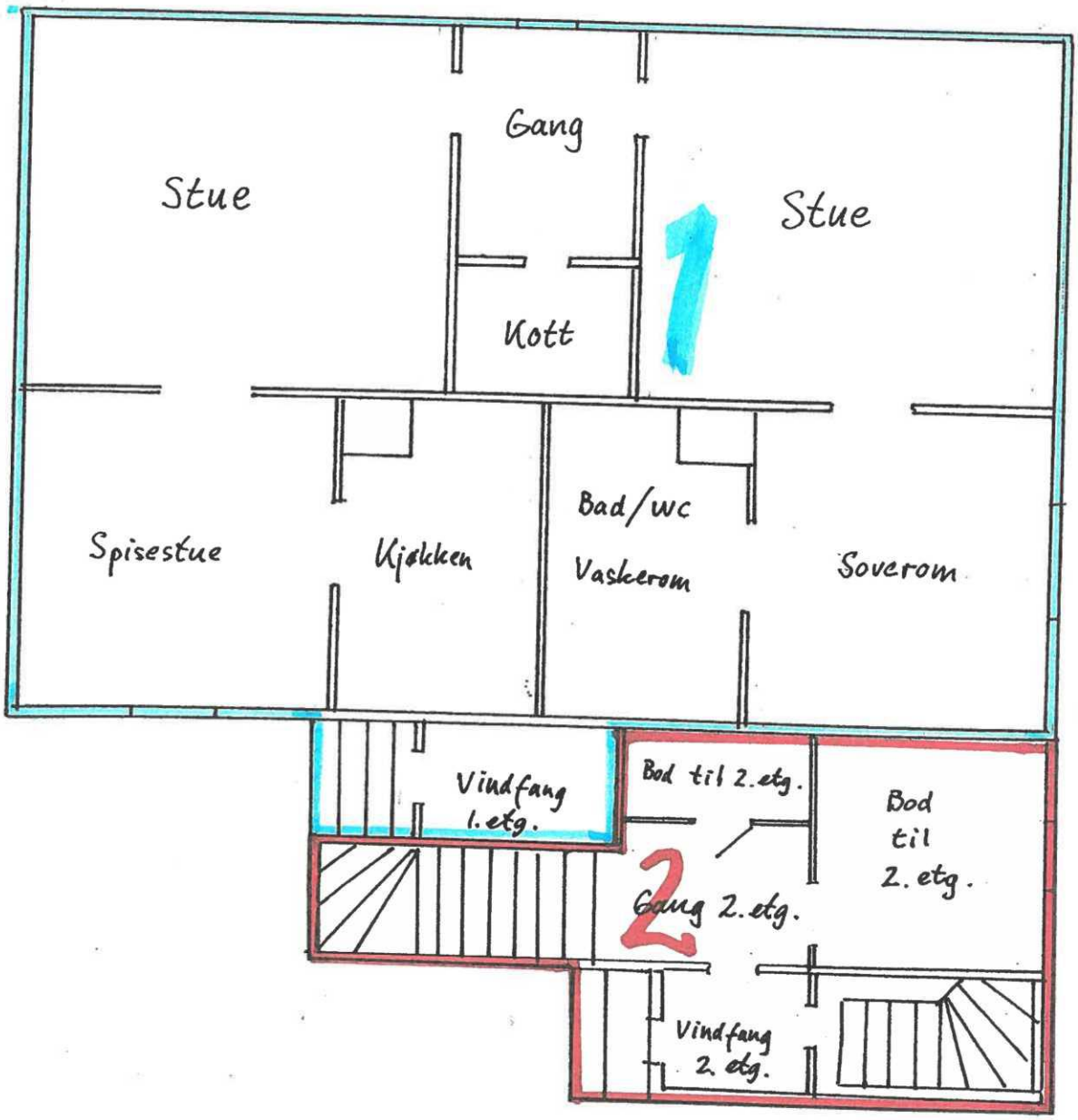
Kjeller



HOFTEN KOMMUNE
9 NOV 2012
SENTRALT

125/193

1. etasje



HOLTEN KOMMUNE
9 NOV 2002
SENTRALT ARKIV

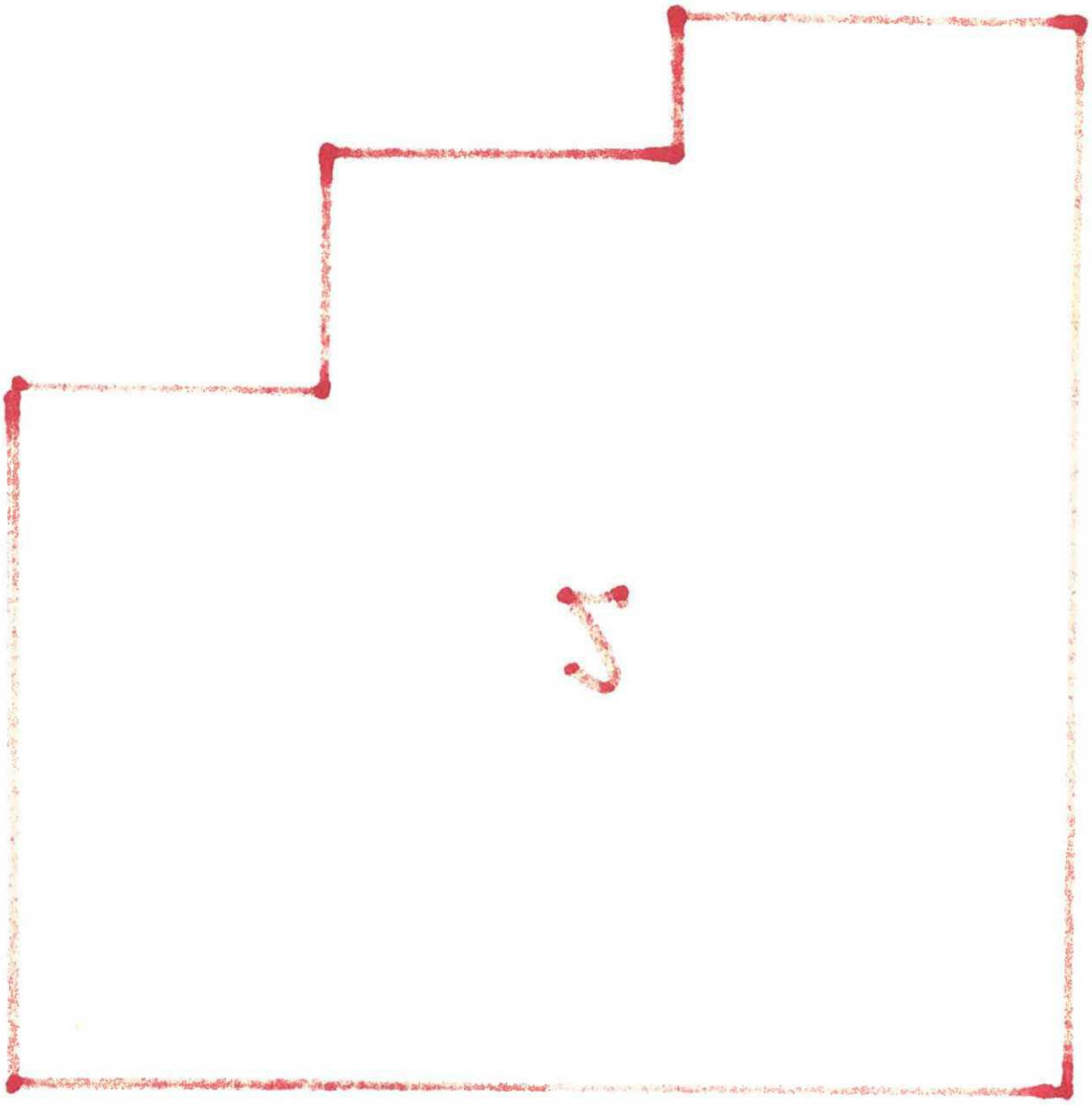
VEDLEGG 2 side 3

125/193

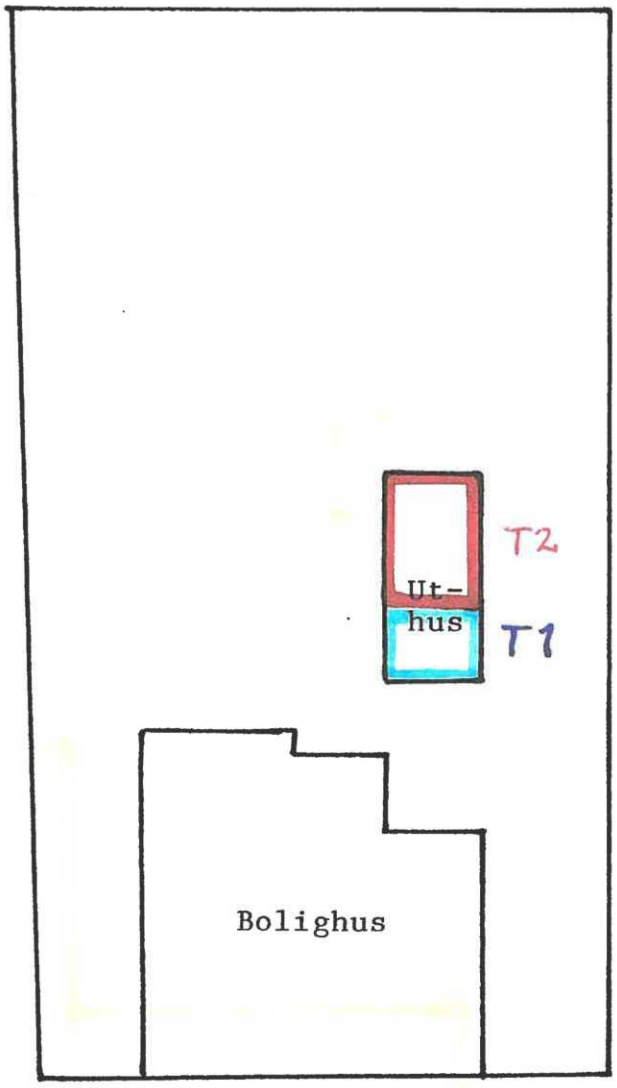
2. etasje



HORTEN KOMMUNE
19 NOV 2002
SENTRALT ARKIV


j

VEDLEGG 3
125/193
Uteareal = fellesareal



HORTEN KOMMUNE
19 NOV 2002
SENTRALARKIV

TINGLYST

13 MARS 2003

HORTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 1204

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
125	193			Horten kommune

Dato	Stempel og underskrift
12/3-03	HORTEN KOMMUNE Geodata, reguleringsplan og byggesak

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Notater