PRIVATMEGLEREN
HORTEN

BRAGES GATE 4

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brages gate 4, 3182 Horten
Gnr. 127, Bnr. 29, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260171

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

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

E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Brages gate 4 , 3182 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 127, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1163 **Eiendomsverdi ref nr:** VW1267

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

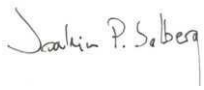
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1925, som fremstår i normalt god stand i forhold til alder. Bad i 2. etasje er renovert i 2025, og det er gjort oppgraderinger med laminatgulv i 1.- og 2. etasje i 2025.
I 2011 ble drenssystem fornyet. I 2017 ble boligen kledd om utvendig, og det ble skiftet en del vinduer. Kjeller er oppgradert i 2025, med nytt laminatgulv og panelplater på vegger. Taktekking er overflatebehandlet i løpet av "senere år" men har likevel passert forventet levetid. Boligen er ikke like energivennlig som nyere boliger. Det må påregnes skjevheter og knirk.
For øvrig vises det til vurdering av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Bygget er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens krav til isolasjon, ventilasjon, brann mm. er vesentlig strengere. Det må derfor på generelt grunnlag påpekes et avvik i forhold til forskrifter.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

Yttertak av lakkerte takplater i metall fra ca. 1970. Ifølge tidligere salgsoppgave ble yttertaket malt med epoxymaling "i nyere tid".

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløpsrør og beslag i lakkert og plastbelagt metall.
Halvvalmet, plassbygget trekonstruksjon fra 1925. Ingen vesentlig skjevhet observert ved utvendig inspeksjon
fra bakkeplan. Ved innvendig inspeksjon fra loftet observeres det fuktskjolder i undertaket og rundt rørgjennomføringer.
Det er ikke påvist tilstrekkelig ventilering av skråtak ut i nedkant ved takutstikk.
Konstruksjon:
Det ble ikke påvist synlige skader eller skjevheter av vesentlig betydning for konstruksjonens stabilitet.
Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig kan det ikke sies noe sikkert om isolasjon og vindsperre.

Kledning:
Ifølge tidligere salgsoppgave ble veggene foret ut, etterisolert og montert ny kledning i 2017. Utført av lokal byggmester.
Det registreres luftespalte i underkant av kledning og sikring mot tilgang for mus på de fleste veggene, men det kan ikke garanteres at kledningen er tilstrekkelig ventilert. Vegg ved balkong i 2. etasje er foret ut direkte utenpå gammel kledning. Erfaringer har vist at denne løsningen medfører varmetap og trekk inn i veggkonstruksjonen.
Kjellervinduer med 2-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 2011 og 2004.
Øvrige vinduer hovedsakelig med 2-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 2011-2013 samt 2022.
Enkelte av vinduene er ikke fuktsikkert montert i nedkant mot vannbrett. Det er for liten klaring mellom kledning
og/eller utvendig belistning og vannbrett på noen av vinduene. Spesielt på fasade mot sør og vest.
Hoveddør med malt/lakkert overflate fra 2013.
Kjellerdør med malt/lakkert overflate, montert i 2026.
Balkongdør med 2-lags glass og karm av tre, fra produksjonsår 2019.
Balkong med tilkomst fra stue i 2. etasje. Det er oppvarmet rom under del av balkongen. Det finnes ingen dokumenterte opplysninger om hvordan balkongen er bygget opp med hensyn til isolasjon og ventilering.
Tettesjikt av zink fra ukjent årstall. Tettesjiktet har derfor usikker restlevetid.

INNVENDIG Gå til side

Betonggulv i kjeller og trebjelkelag mellom etasjene.
Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.

Kjøper anbefales å undersøke etasjeskillene og gulvkonstruksjonene nærmere, selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Undersøkelsen bør om mulig gjennomføres fra begge sider, med særlig kontroll av undersiden fra kjeller eller krypkjeller. Kontroll av oversiden bør foretas etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at konstruksjonene kan vurderes på et best mulig grunnlag.
Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et usikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.
Teglsteinspipe fra byggeår. Ifølge tidligere salgsoppgave er pipa rehabilitert med innføring av porselensrør i ca. 1990.
Det er fremlagt rapport fra feier etter tilsyn med pipe og ildsted, datert 05.07.2022. Det ble påvist avvik ved sotluke og slukkeutstyr. Tilsynet er avsluttet under forutsetning av at avvik lukkes iht. fremdriftsplan. Ved ny kontroll av fyringsanlegget kan det bli påvist avvik som den bygningssakyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.
Innredet kjelleretasje med utvendig adkomst. Ifølge tidligere salgsoppgave ble panelplater montert i 2025 mens trekonstruksjoner og utlektede vegger er fra ca. 2011.
Boligen har tretrapp mellom 1. og 2. etg. samt til loft.
Trappen knirket ikke på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2.etasje › Bad
Badet er fra 2025 og har flislagte gulv og vegger samt malt, slett himling med innfelte downlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med slette fronter og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett og dusjnisje med nedsenket gulv og ettgreps blandebatteri. Badet har gulvvarme,

Beskrivelse av eiendommen

mekanisk avtrekksvifte og tilluft via dørterskel.

Våtrom › Kjeller › Bad
Bad i kjeller fra 2011 med flislagt gulv, fliser og malt strietapet på vegger samt himling med smartpanel og innfelte downlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med profilerte fronter og heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og skyllekum i stål. Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannsberedere, fordelerskap for rør-i-rør-system og stoppekran. Rommet har gulvvarme og mekanisk avtrekksvifte, men det er ikke etablert tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1.etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra ca. 1995 med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og oppvaskkum av stål. Hvitevarer er ikke vurdert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Kjellerstue/kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Hvitevarer er ikke vurdert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsrør i plast. Ifølge tidligere salgsoppgave er innvendige vann- og avløpsrør er skiftet i 2011 - 2025.
Stoppekran i kjeller.
Avløpsrør i plast fra perioden 2011-2025 ifølge tidligere salgsoppgave. Stakeluke lokalisert på bad i kjeller.
Naturlig ventilasjon med enkelte veggventiler. Boligen kunne med fordel vært bedre ventilert, selv om den tilfredsstiller kravene i byggeåret.
Luft-til-luft varmepumpe fra produksjonsår 2006.
Det er 2 beredere på ca. 200 liter hver. Fra produksjonsår 2011 og 2017.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Ifølge tidligere salgsoppgave ble dreneringen skiftet i 2011.
Boligen har grunnmur av sparesteinsmur el.
Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.
Utvendige vann- og avløpsrør til kommunal tilkobling er fra 2011 ifølge tidligere salgsoppgave.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen. Det er angitt en sanert tank i kommunens arkiv. Anbefaler at dette undersøkes nærmere og evt. meldes fra til kommunen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

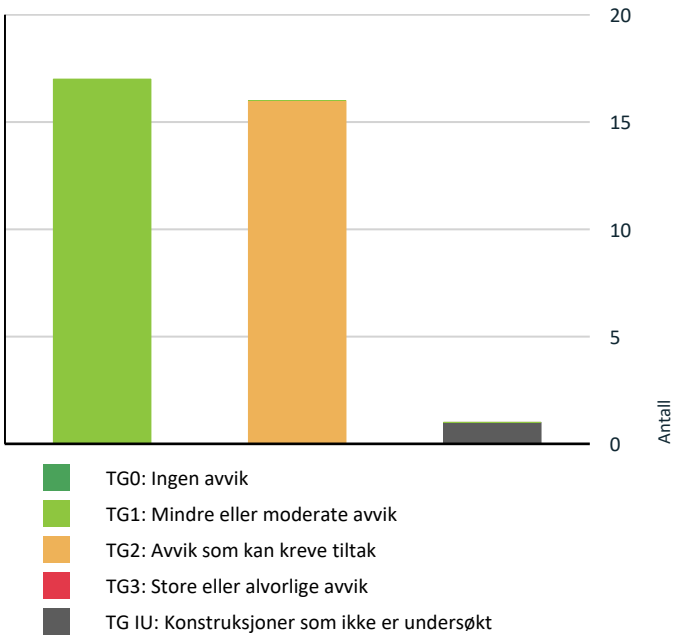
Enebolig

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

Det er fremlagt godkjente tegninger. Det er gjort endringer i forhold til delevegger og inndeling av rom. Det er ingen rombenevnelser på originale tegninger og dagens planløsning er derfor ikke vurdert. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygning eller tilbygg. Det er fremlagt ferdigattest for bruksendring av kjelleren, datert 25.06.2025.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det mangler samsvarserklæring deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1925

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Ny kjellerdør.	Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
2025	Renovert bad i 2. etasje i 2025.	Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
2025	Oppgradert gulv og vegger i 2. etasje.	Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
2025	Oppgradert kjelleren med nytt laminatgulv og panelplater på vegger.	Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
2025	Nytt laminatgulv i 1. etasje.	Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
2017	Ny ytterkledning.	Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
	Skiftet en del vinduer og ytterdører i forbindelse med omkledningen	Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
	Nye vann- og avløpsrør innvendig i 2011-2025.	Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
2011	Innredet kjelleren.	Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
2011	Bad i kjelleren.	Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
2011	Drenering og fuktsikring av grunnmur.	Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
2011	Nye stikkledninger til kommunal tilkobling i 2011	Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
1995	Ny kjøkkeninnredning.	Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
1990	Rehabilitert skorstein med foring.	Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttertak av lakkerte takplater i metall fra ca. 1970. Ifølge tidligere salgsoppgave ble yttertaket malt med epoxymaling "i nyere tid".

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

• Det bør planlegges med utskifting av tekkingen som følge av at teknisk levetid er passert.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag i lakkert og plastbelagt metall.

Vurdering av avvik:
• Utstyret er av eldre årgang og har passert teknisk levetid. Utstyret har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør planlegges med utskifting av tekkingen som følge av at teknisk levetid er passert.

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

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Halvvalmet, plassbygget trekonstruksjon fra 1925. Ingen vesentlig skjevhet observert ved utvendig inspeksjon
fra bakkeplan. Ved innvendig inspeksjon fra loftet observeres det fuktskjolder i undertaket og rundt rørgjennomføringer.
Det er ikke påvist tilstrekkelig ventilering av skråtak ut i nedkant ved takutstikk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak og ved rørgjennomføringer.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Årsak til fuktskjolder bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Anbefaler å etablere luftespalte i nedkant av takutstikk. Fuktskjolder anbefales holdt under jevnlig tilsyn for å følge med på utviklingen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjon:
Det ble ikke påvist synlige skader eller skjevheter av vesentlig betydning for konstruksjonens stabilitet.
Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig kan det ikke sies noe sikkert om isolasjon og vindsperre.

Kledning:
Ifølge tidligere salgsoppgave ble veggene foret ut, etterisolert og montert ny kledning i 2017. Utført av lokal byggmester.
Det registreres luftespalte i underkant av kledning og sikring mot tilgang for mus på de fleste veggene, men det kan ikke garanteres at kledningen er tilstrekkelig ventilert. Vegg ved balkong i 2. etasje er foret ut direkte utenpå gammel kledning. Erfaringer har vist at denne løsningen medfører varmetap og trekk inn i veggkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Kjellervinduer med 2-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 2011 og 2004.
Øvrige vinduer hovedsakelig med 2-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 2011-2013 samt 2022.
Enkelte av vinduene er ikke fuktsikkert montert i nedkant mot vannbrett. Det er for liten klaring mellom kledning
og/eller utvendig belistning og vannbrett på noen av vinduene. Spesielt på fasade mot sør og vest.

Vurdering av avvik:
• Noe begynnende råteskader og sprekker i utvendig belistning på vinduer. Enkelte vinduer er ikke fuktsikkert montert.

Konsekvens/tiltak
• Fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner kan føre til skader i veggkonstruksjonen. Råteskader i utvendig belistning kan føre til råteskader i vinduene. Anbefaler å skifte belistning som har begynnende råteskade og sprekker samt etablere større klaring mellom vannbrett og kledning. Vannbrettbeslag anbefales kontrollert og utbedret slik at de er fuktsikre.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør med malt/lakkert overflate fra 2013.
Kjellerdør med malt/lakkert overflate, montert i 2026.
Balkongdør med 2-lags glass og karm av tre, fra produksjonsår 2019.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkong med tilkomst fra stue i 2. etasje. Det er oppvarmet rom under del av balkongen. Det finnes ingen dokumenterte opplysninger om hvordan balkongen er bygget opp med hensyn til isolasjon og ventilering.
Tettesjikt av zink fra eldre ukjent årstall. Tettesjiktet har derfor usikker restlevetid.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er av eldre ukjent år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• 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.

• 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.

INNVENDIG

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betonggulv i kjeller og trebjelkelag mellom etasjene. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.

Kjøper anbefales å undersøke etasjeskillene og gulvkonstruksjonene nærmere, selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Undersøkelsen bør om mulig gjennomføres fra begge sider, med særlig kontroll av undersiden fra kjeller eller krypkjeller. Kontroll av oversiden bør foretas etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at konstruksjonene kan vurderes på et best mulig grunnlag.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

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

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår. Ifølge tidligere salgsoppgave er pipa rehabilitert med innføring av porselensrør i ca. 1990.
Det er fremlagt rapport fra feier etter tilsyn med pipe og ildsted, datert 05.07.2022. Det ble påvist avvik ved sotluke og slukkeutstyr. Tilsynet er avsluttet under forutsetning av at avvik lukkes iht. fremdriftsplan. Ved ny kontroll av fyringsanlegget kan det bli påvist avvik som den bygningssakyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innredet kjelleretasje med utvendig adkomst. Ifølge tidligere salgsoppgave ble panelplater montert i 2025 mens trekonstruksjoner og utlektede vegger er fra ca. 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist noe forhøyet fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp mellom 1. og 2. etg. samt til loft.
Trappen knirket ikke på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper 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 håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er fra 2025 og har flislagte gulv og vegger samt malt, slett himling med innfelte downlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med slette fronter og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett og dusjnisje med nedsenket gulv og ettgreps blandebatteri. Badet har gulvvarme, mekanisk avtrekksvifte og tilluft via dørterskel.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rennesluk fra 2025. Synlig slukmansjett under klemringen. Tettesjiktet er utført av foretak. Dokumentasjon er fremlagt.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte og tilluft via dørterskel.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller fra 2011 med flislagt gulv, fliser og malt strietapet på vegger samt himling med smartpanel og innfelte downlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med profilerte fronter og heldekkende servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og skyllekum i stål. Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannsberedere, fordelerskap for rør-i-rør-system og stoppekran. Rommet har gulvvarme og mekanisk avtrekksvifte, men det er ikke etablert tilluft.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og strietapet på vegger, smartpanel i taket med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er noe misfarging i nedkant av yttervegg. I hjørne av vegg ved skyllekum er det sprukne fliser og bomlyd. Indikerer bevegelse i konstruksjonen. Skade i sokkelflis på innkassing ved stakeluke.

Konsekvens/tiltak

• Fukt i veggkonstruksjonen kan medføre behov for omfattende reparasjoner. Fukt bak veggfliser kan medføre at fukt trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Overflater anbefales holdt under jevnlig oppsyn. Badets alder tatt i betraktning anbefales det å planlegge rehabilitering innen 5 - 10 år.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

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

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

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast. Kun begrenset inspisert via foto. Tettesjikt fra 2011 ifølge eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for løsningen. Takstmann har derfor begrenset vurderingsgrunnlag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

• Tettesjiktet er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Om mulig anbefales det at tilgang til sluk bedres for inspeksjon og rengjøring.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilfredsstillende tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i innredet rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 14,8. Det presiseres at slike målinger kan variere med bl.a. årstider og utelukker ikke skader andre steder i badet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ca. 1995 med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og oppvaskkum av stål. Hvitevarer er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad som følge av alder og slitasjegrad ved kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Ny eier må evt. vurdere behov for oppgradering.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ventilator har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.

KJELLER > KJELLERSTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Hvitevarer er ikke vurdert.



KJELLER > KJELLERSTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vann- og avløpsrør i plast. Ifølge tidligere salgsoppgave er innvendige vann- og avløpsrør er skiftet i 2011 - 2025.
Stoppekran i kjeller.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra perioden 2011-2025 ifølge tidligere salgsoppgave.
Stakeluke lokalisert på bad i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med enkelte veggventiler. Boligen kunne med fordel vært bedre ventilert, selv om den tilfredsstiller kravene i byggeåret.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra produksjonsår 2006.

Vurdering av avvik:

• Varmepumpa har passert forventet levetid. Forventet levetid er 15 år.

Konsekvens/tiltak

• Alder tilsier at det må forventes kostnader til vedlikehold/utskifting.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er 2 beredere på ca. 200 liter hver. Fra produksjonsår 2011 og 2017.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsoppgave ble dreneringen skiftet i 2011.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noe forhøyet fuktnivå i yttervegg mot terrenget og garasje. Årsak kan være kapillært fuktopptrekk i grunnmur som ikke er unormalt for boliger av dette årstallet og betyr ikke nødvendigvis funksjonssvikt i drenssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Fuktnivået bør følges med på, og evt. iverksette tiltak ved behov, som eks. montering av avfukter. Det kan også være fordelaktig å fjerne organisk materiale innvendig for å bedre uttørkingsmulighetene.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av sparesteinsmur el.

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.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør til kommunal tilkobling er fra 2011 ifølge tidligere salgsoppgave.

Oljetank

Beskrivelse

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen. Det er angitt en sanert tank i kommunens arkiv. Anbefaler at dette undersøkes nærmere og evt. meldes fra til kommunen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Det mangler samsvarserklæring deler av anlegget.

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 montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• 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.

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

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

• Manglende håndløper 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 håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring.

Byggeår
1980

Kommentar
Kilde: Tidligere salgsoppgave

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og har behov for vedlikehold.

Beskrivelse
GARASJE:
Frittstående garasje fra ca. 1980.
Fundamentert med støpt såle.
Gruset gulvdekke.
Vegger i bindingsverk, med fasader av liggende dobbelfalset trekledning.
Saltak i trekonstruksjon, med yttertekking av lakkerte plater i metall.
Leddport i tre med elektrisk portåpner.

UTHUS:
I trekonstruksjon, oppført som egeninnsats av tidligere leietaker.
Fundamentert direkte mot terreng.
Uthuset er platekledt innvendig.
Noe skjevheter og ufagmessige løsninger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

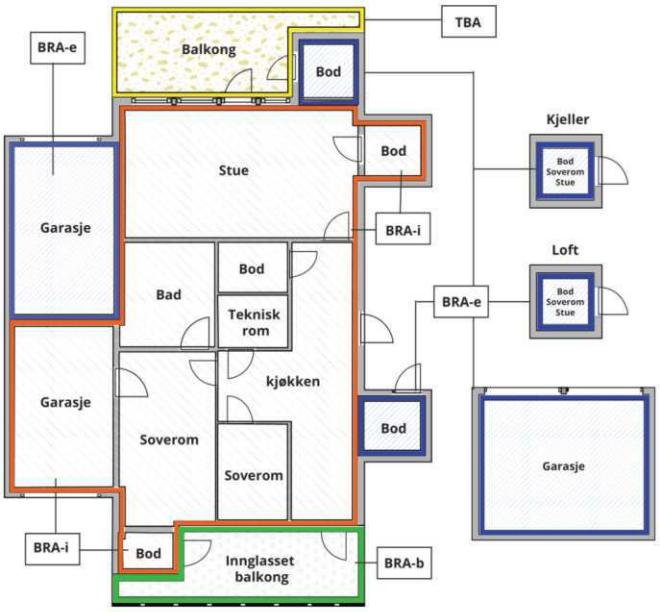
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	65			65	
2.etasje	60			60	9
Kjeller	50			50	
Loft	13			13	
SUM	**188**				**9**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré, kjøkken, stue		
2.etasje	Gang, bad, loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Kjellerstue/kjøkken, soverom, bad, soverom 2		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Deler av 2. etasje og loft er ikke med i arealberegningen pga. takhøyde under 1,90 m. i skråtak. Jf. NS 3940-2023.
Loftet er gulvlagt og har adkomst via trapp. Målbart areal er derfor medregnet. Det kan være avvik i arealmålingen på loftet da det ikke er vegger og/eller himling å måle ut ifra.
Østvendt balkong ca. 9 m2 er angitt som TBA.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger. Det er gjort endringer i forhold til delevegger og inndeling av rom. Det er ingen rombenevnelser på originale tegninger og dagens planløsning er derfor ikke vurdert. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygning eller tilbygg. Det er fremlagt ferdigattest for bruksendring av kjelleren, datert 25.06.2025.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført flere arbeider i regi av tidligere eier samt noe oppussing av nåværende eier i 2026. Eier opplyser at arbeidene er utført ved egeninnsats, dokumentasjon og garantiforhold begrenses av det.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innvendig adkomst mellom kjeller og 1.etg. er fjernet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at kjelleretasjen er godkjent som en separat enhet i boligen. Ny eier oppfordres derfor til å etablere trapp som angitt på tegning.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		15		15	
Uthus		8		8	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	127	29		0	686.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brages gate 4

Hjemmelshaver

Skaane Christian August, Aarkvisla Margrethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger syd for Horten sentrum, i et rolig og etablert boligområde uten gjennomgangstrafikk. Fra 2. etasje er det utsikt mot Oslofjorden og nærområdet. Det er kort vei til barnehager, skoler, lekeplass, dagligvarebutikk og gode tur- og rekreasjonsområder. Bussholdeplass ligger få minutters gange unna, med gode forbindelser mot blant annet Horten, Bakkenteigen og Tønsberg. Horten sentrum ligger ca. 5–6 minutter unna med sykkel og tilbyr et godt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Området har også kort vei til kyststien og Horten–Moss-ferjen.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum kjører man Storgata sydover mot Tveiten. Fortsett forbi tidl. Joker dagligvare/8-8 og ta opp Johan Solliesgate til høyre. Bragesgate er da 2 vei til venstre. Boligen ligger da venstre side av veien. Alternativt kan man fortsette Storgata rett frem til lyskrysset ved Shell og ta opp til høyre. Bragesgate er da 2 vei til høyre og boligen ligger på høyre side av veien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsforhold er ikke vurdert.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	02.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	
2	09.09.2026	Endring av romangivelse.
3	09.09.2026	Endring av romangivelse
4	09.09.2026	

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.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260171
Addresse	Brages gate 4		
Postnr.	3182	Sted	HORTEN
Selgers navn	Margerethe Aarkvisla		
Selgers navn	Christian August Skaane		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

43764999

Våtrom

Initialer selger:
M A
C A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i fils kjeller. Noe merke ved toalett, tidligere takst.

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:

Bad 2etg renovert

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bad 2 etg Energitec AS, Nilsen elektro

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bad 2.etg renovert.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se punkt over.

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

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

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

2etg Nilsen elektro AS, ikke kjent med bad kjeller

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:

2etg Nilsen Elektro AS. Skjult varme dokumentasjon, elektrisk installasjon for badet.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad 2.etg igjennom energitech as

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Usikkert på andre deler av anlegget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Energitec AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen skjevheter i gulv, på grunn av husets alder.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Gjort av tidligere eier. Har ikke dokumentasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent.

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?

Pusset opp og vært i bruk som utleie del

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Se punkt over.

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert el-bil lader. Nye stikkontakter spisestue og stue. Bad 2. etg.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere eier opplyste om at noe elektrisk har vært ufaglært.

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:

Nilsen Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Skagerak energi

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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?:

Kjeller

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

Beskrivelse:

Garasje bygd etter hus.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleiedel/hybel i kjeller.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	11.09.2026
Signert av	*Margerethe Aarkvisla*
Signert av	*Christian August Skaane*

Initialer selger:
M A
C A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Brages gate 4, 3182 HORTEN**	
Dato for energimerking **30.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341433**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161738166**
Gårdsnummer **127**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1925**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **211,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **211,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **289,56**

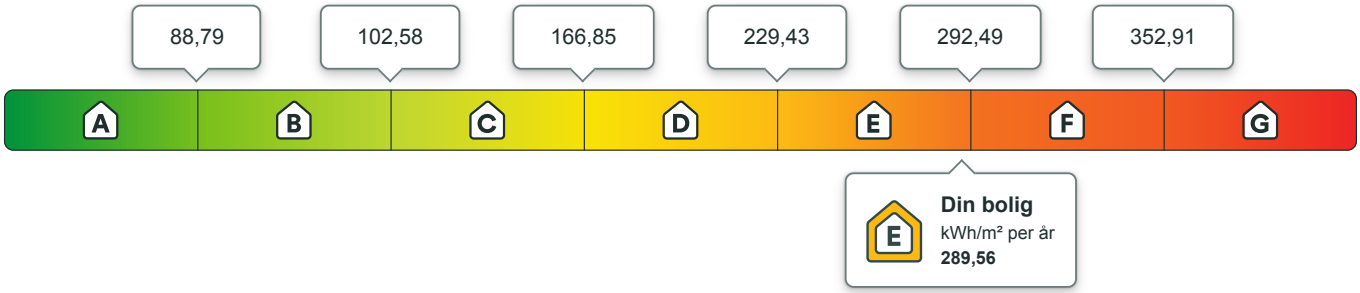
Brages gate 4, 3182 HORTEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
58 668,76	**278,05**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Brages gate 4, 3182 HORTEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Brages gate 4, 3182 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

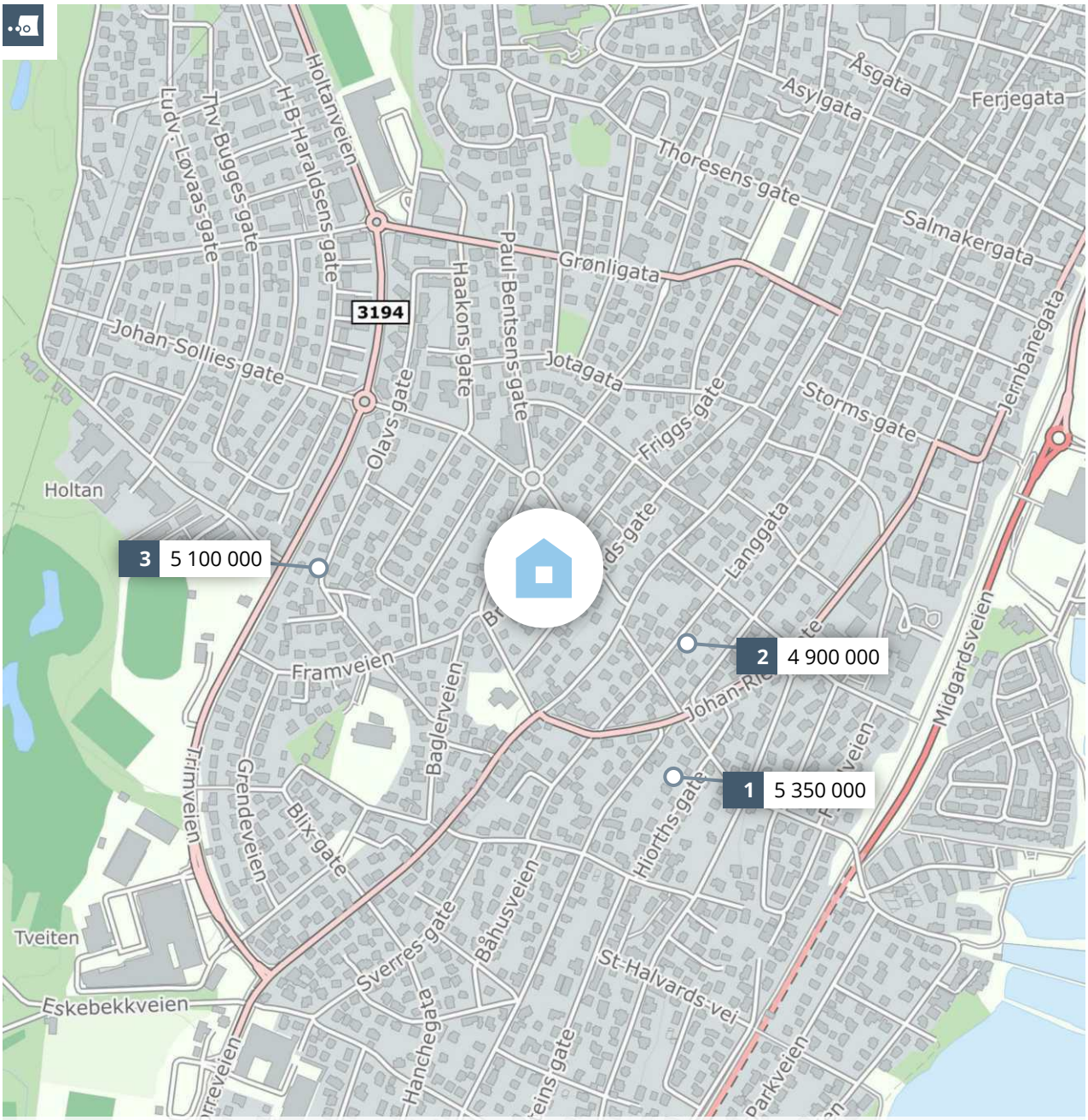
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Meglers verdivurdering

BRAGES GATE 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 11.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brages gate 4, 3182 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1925

GNR 127 BNR 29 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Jota

Verdivurdert til

4 990 000

-	4 990 000	26 543
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	188 m²	23 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1925

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hiorths gate 7				01.06.2026	5 150 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**32 036**
	167 m²	1930	867 m²	3 sov						
2	Langgata 80				09.08.2026	5 250 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**28 161**
	174 m²	1923	758 m²	3 sov						
3	Olavs gate 2 B				28.01.2026	5 100 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**30 723**
	166 m²	1969	821 m²	4 sov						

Innholdsrik og familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet i en rolig gate like syd for Horten sentrum. Eiendommen ligger solrikt og barnevennlig til, med gangavstand til både skoler og barnehager. Fra 2. etasje kan du nyte flott fjordutsikt.

Boligen byr på god plass og en fleksibel planløsning som passer godt for storfamilien. 1. etasje inneholder entré, stort kjøkken/allrom og to sammenhengende stuer.

I 2. etasje finner du gang, loftstue med utgang til balkong og fjordutsikt, tre soverom og et nyere bad. Et stort loft gir rikelig med oppbevaringsplass.

Kjelleretasjen har egen inngang og inneholder stue med kjøkkenkrok, romslig bad/wc og to soverom – perfekt for ungdommer, gjester eller storfamilien.

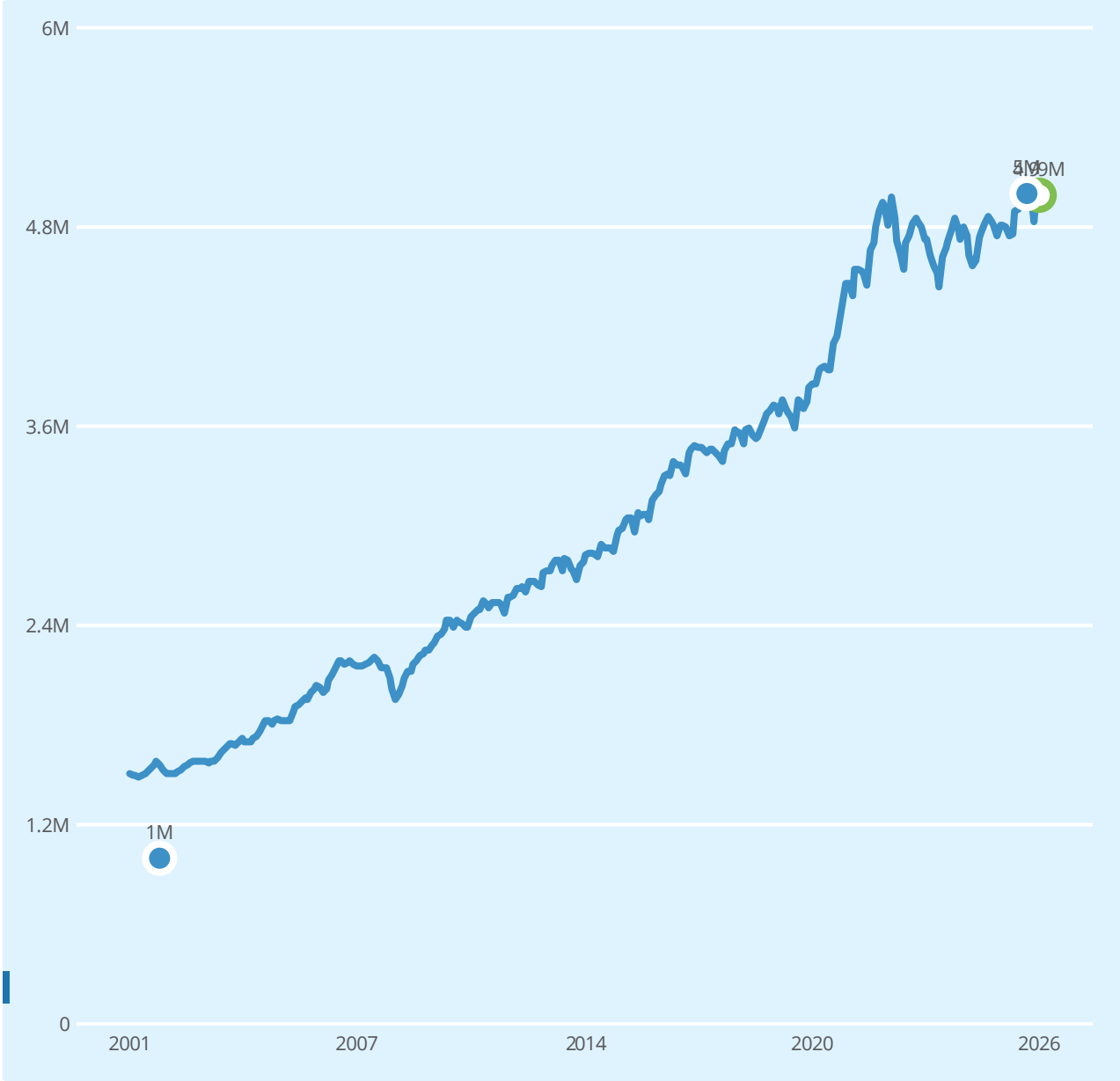
En flott mulighet for deg som ønsker en romslig bolig med god beliggenhet, sol, utsikt og nærhet til det meste!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.08.2025	11.05.2026	26.06.2026	5 290 000	5 000 000	0	5 000 000	
13.01.2015		13.01.2015	-	2 000 000	-	2 000 000	2
26.06.2002		26.06.2002	-	1 000 000	-	1 000 000	

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

Eneboliger til salgs i HORTEN kommune nå

49
eneboliger til salgs

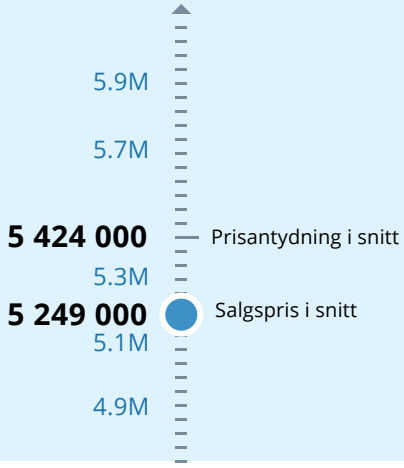


Annonsene har i snitt ligget ute i

92
dager

Eneboliger solgt i HORTEN kommune siste 3 mnd

51
eneboliger solgt

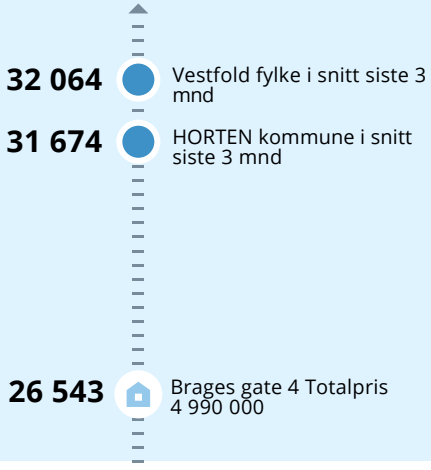


Solgt i snitt i løpet av

78
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



214

Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
18 SEP 1969

Sak nr. 324

Tilbygg etc. på Brages gate 4. Byggherre: Knut Wahl.

Brev av 11. sept. 1969 fra byggherren.
Vedlagt 3 tegninger som viser plan, fasade og situasjonskart.
Byggebeskrivelse.

Eiendommen er bebygget med en tomannsbolig som nå skal ominnredes til enebolig.

Det søkes om å få oppføre et tilbygg til gangen. Tilbygget får flatt tak som gir plass for luftebalkong. Byggebeskrivelsen gjør ikke rede for ventilasjon av taket. Møllestav kledning skal være møllerstue.

Tegningene er noe svake.

Vedtak:

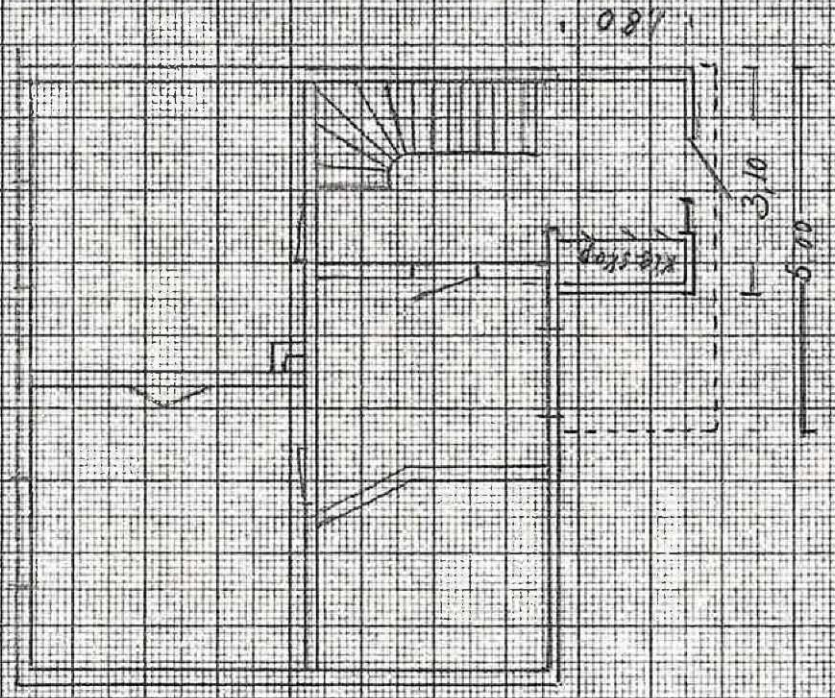
Taket over tilbygget må ventileres forsvarlig.

Bærebjelkens dimensjoner må beregnes.

Bygningsrådet godkjenner ominnredning fra 2. mannsbolig til enebolig.

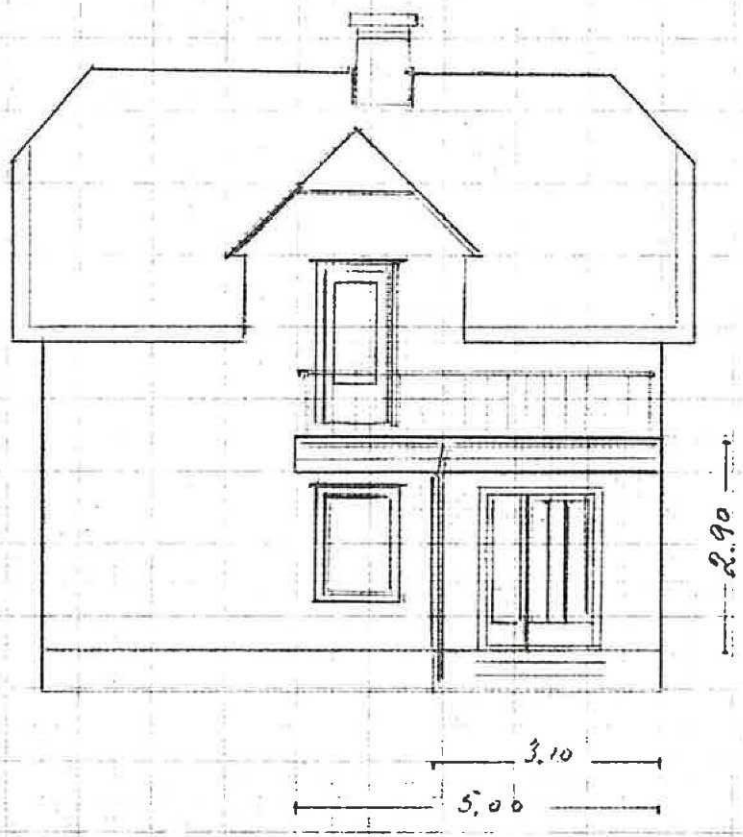
Byggesøknaden godkjennes på vanlige vilkår.
Byggherren må sende skriftlig melding om hvem som skal være ansvarshavende for byggearbeidet.

K. Lund.


3,10
5,00

Bragesgate 4

Målestokk: 1:100



Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
18 SEP 1969

HORTEN
BYGNINGSRÅD
13 NOV 1975

Herr Knut Wahl
Bragesgt. 4
3190 HORTEN

503-10 XXIII HWJ/mj

Vedr.: Fasaderegulering på Bragesgt. 4.

Man viser til Deres brev av 5. november d.å. med søknad om oppføring av tak over terasse mot syd på ovennevnte eiendom.

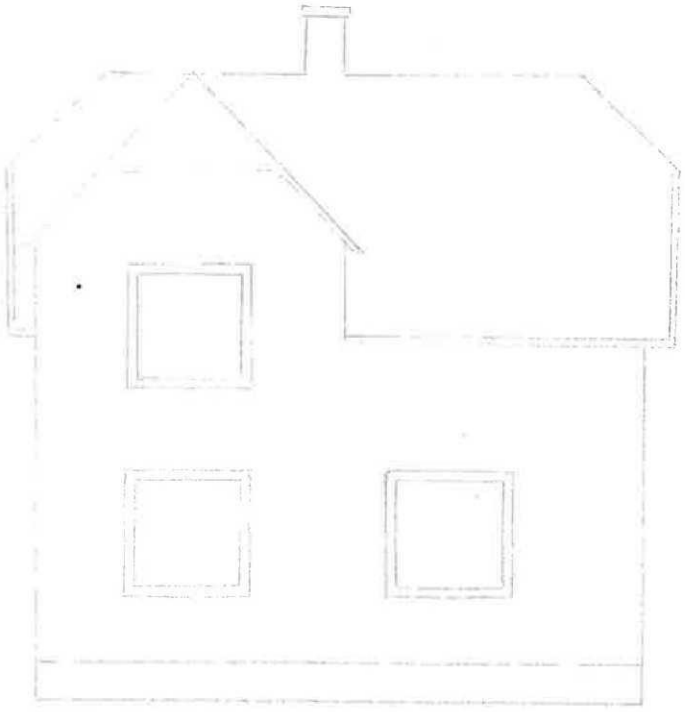
I henhold til gjeldende bedtekter godkjennes søknaden på vanlige vilkår.

Bygningssjefen i Horten, den 7.11.1975

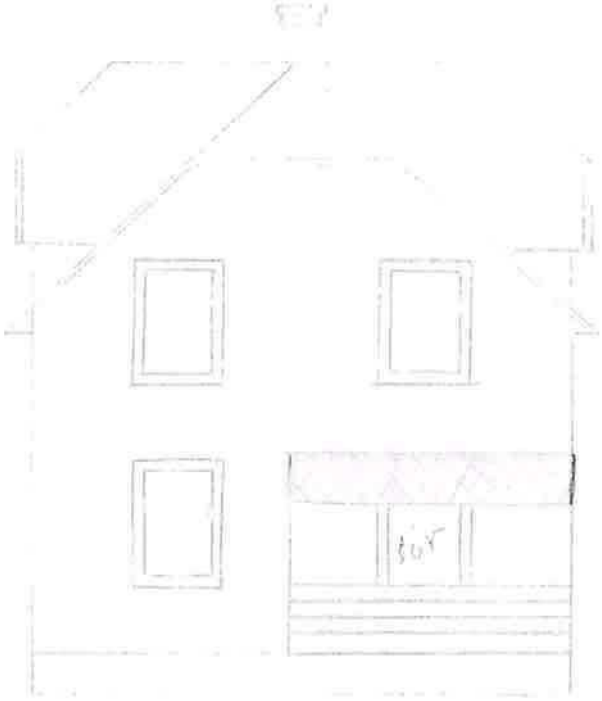
Ivar Bull Bauck

H. Walle Jensen
ing.

Dette er nye tegninger som ligger til grunn for vindusutskiftingen.

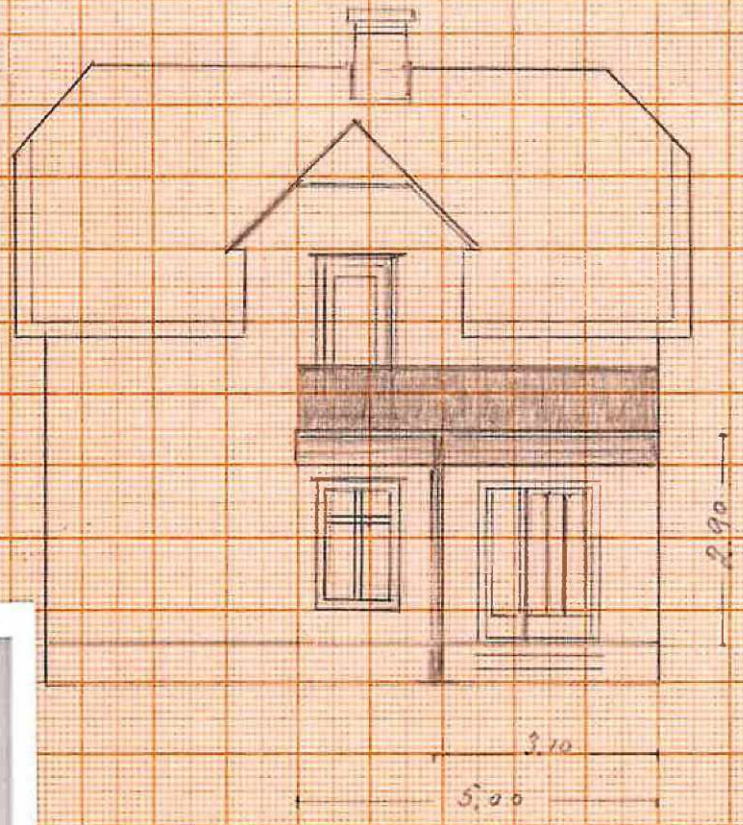


Fremlagt
HORTEN
BYGNINGSRÅD
3 JUL



Bragesgate 4

Målestokk: 1:100





Dette bildet ble tatt før døren ut til altan var påsatt. Veggen rundt altan var heller ikke påsatt.

Øst

Indsendes in duplo.

1996

Byggeanmeldelse.

Til

Hortens Regulerings- og Bygningskommission.

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

Bragers gate i Horten ~~Nr.~~ 4

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

Oppførelse av en 2 mans Bolig paa 3 rom og kjøkken
Entre samt 2 porcher Bygningen skal ligge
5 m fra gatelinjen og 4 m fra nabo

Bebyggelsens flateindhold:	Hovedbygning	m.²	hvorav nyt 73,75	m.²
	Bakbygning	m.²	—„—	m.²
	Uthusbygning	m.²	—„—	m.²
	Tils.	m.²		m.²

Gaardsrummets flateindhold (§ 31) ca 45

Bygningens bestemmelse Beboelseshus 4 ROM Tilgrunnes 8 av 10 LL m høie

Bygningens høide (§ 25 se ogsaa murtvangsloven) —

Etagernes antal og høide 1 etage 2,70 2,65 m

Fundamentering og grundmure Betong

Isolation (§ 32) Ingenting spes

Kloak og drænering (§§ 29, 30) Ja som almindelig

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

Bygningsmaterialer (§§ 19 & 24) 2½ Plank gulv og 2 pandlinger 4×5 spiser
5×5 stolper 3×7 Gjerdestolper 1½ Gulvbord 3/4 Kvistlinger

Bygningsmaate, særegne konstruktioner (§§ 50, 70) Taglukarm 1= kord og lofter

Paa 2den etg

Indredning i kjælderen (§ 34) Brændselsrum Entrè bad og vaskhus

Indredning paa loftet (§ 33²) 1= kord og Klædeskaber

Trappeantal og bredde (§ 38) En trappe paa vestsiden fra veg

Antal piper (§§ 57--61) En

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) . 7

Trukne røkrør (§ 67) 1 m jern

Takets skraaning (§ 40) 45 grader

Lokumer (§ 52 og sundhetsvedtægterne)

Stald, fjøs eller lignende (§ 52 og sundhetsvedtægterne)

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

Andet av betydning

Horten den 27/12 1924

Som eier	Som anmelder
Chr Jørgensen Fåsker	Chr Jørgensen Fåsker

Som ansvarshavende

Chr Jørgensen Fåsker

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

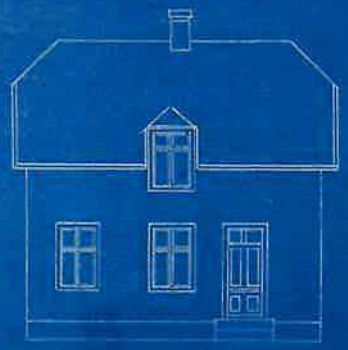
Stadskonduktørens bemerkninger

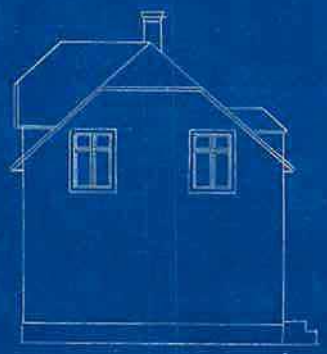
Behandlet i regulerings- og bygningskommissionens møte den 30/1- 25
hvor anmeldelsen blev Godkjendt paa vanlige betingelser

Bergens regulerings- og
bygningskommission den 2/2 1925

Jor Formanden

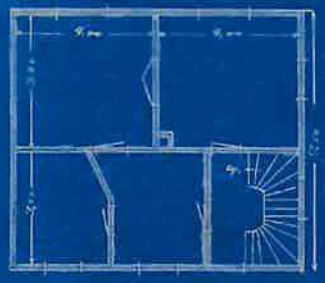
1996



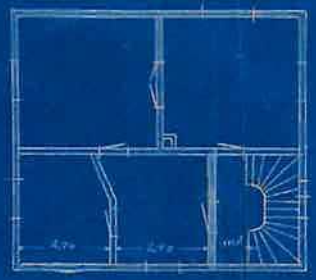




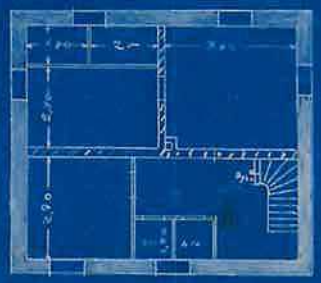




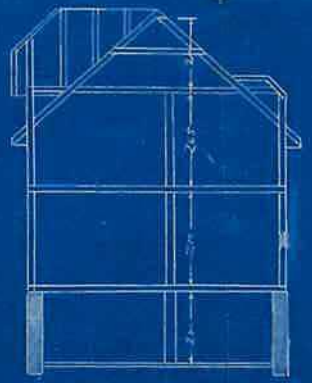
1ste Etasje plan



2den Etasje plan



Kjeldr. plan





Imyrdens gate

KOPI A

BORRE KOMMUNE
Teknisk etat

Vår dato
10.11.99

Vår referanse
L42 /9951100-3
/

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen Hellum, tlf 33085150

Deres dato

Deres referanse

Knut Wahl

Brages gate 4
3182 HORTEN

BRAGES GATE 4, 127/29 - MELDING OM TILTAK RIVING + OPPFØRING AV NY GARASJE

Det vises til Deres søknad av 25.10 1999

Det er fattet følgende vedtak i saken: delegasjonsvedtak 461/99

VEDTAK:

Melding om tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 86 a godkjennes.

Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Behandlingsgebyr kr. 640,-

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 15.

Igangsetting av tiltak før klagefristen er ute og eventuell klage er behandlet, er tiltakshavers ansvar og risiko.

Regning på behandlingsgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Tore Siljan
byarkitekt

Grethe Kværnstuen Hellum
avdelingsingeniør

Vedlegg. Godkjente dokumenter

Postadresse
Borre kommune
Byarkitekten
Postboks 10
3191 HORTEN

Besøksadresse
Gannestadveien 2

E-Postadresse

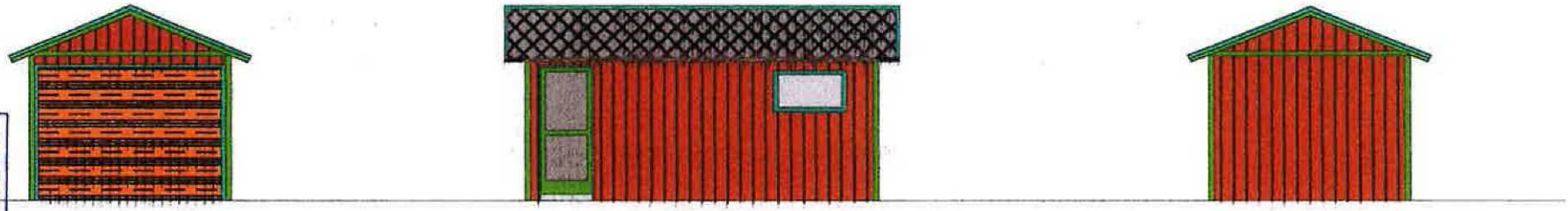
Telefon
33 08 51 00

Telefaks
33 08 51 33

Bankkonto
1594.30.31220

3

MOTTATT
25 OKT. 1999
BORRE TEKN.ETAT

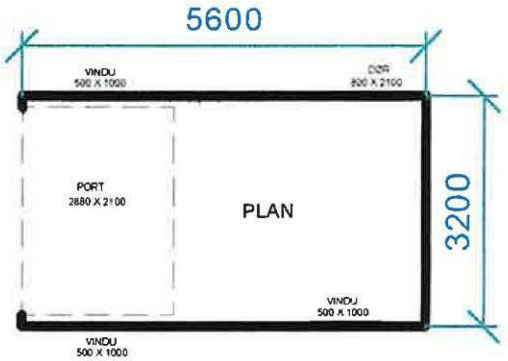


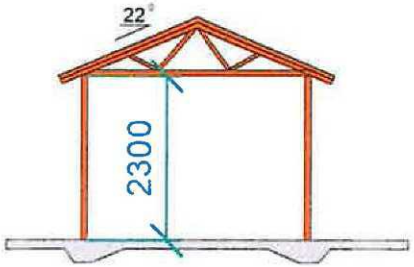
VEST NORD ØST

BORRE KOMMUNE
10 NOV. 1999
TEKNISK ETAT



SYD





SNITT

IN-TECH		Rev.nr. :	Rev.dato:	Sign.:
Målestokk: 1 : 100	Tittel: ENKEL GARASJE KNUT WAHL - HORTEN			Sign.:
Tegn.nr.: 991005	Tegnet av: Jan Valklev			Dato: 19.10.-99

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Vidar Wahl
Brages Gate 4
3182 Horten

Dato: 25.06.2025

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
Malin Pedersen Gladhaug, tlf: 47 88 32 73	25/41900/ 25/6009	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**25/378**

127/29 - Brages gate 4 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og mindre fasadeendring - ferdigattest - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jf. byggesakforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller til soverom, bad/vaskerom og kjellerstue samt innsetting av større vindu i kjeller.

Faktaopplysninger fra søknaden
Det søkes om ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller til soverom, bad/vaskerom og kjellerstue samt innsetting av større vindu i kjeller.

Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Kommunens faktaopplysninger i saken
Tiltaket er godkjent i vedtak: D-324/25 datert 10.06.2025.
Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 161738166

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter
Naturmangfoldloven
Kulturminneloven

Konklusjon
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger. Søknaden om ferdigattest godkjennes.

Krav til bruk:
Tiltaket må ikke endres eller tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent i D-324/25. Endringer eller annen bruk enn det som følger av tillatelsen, vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-2.

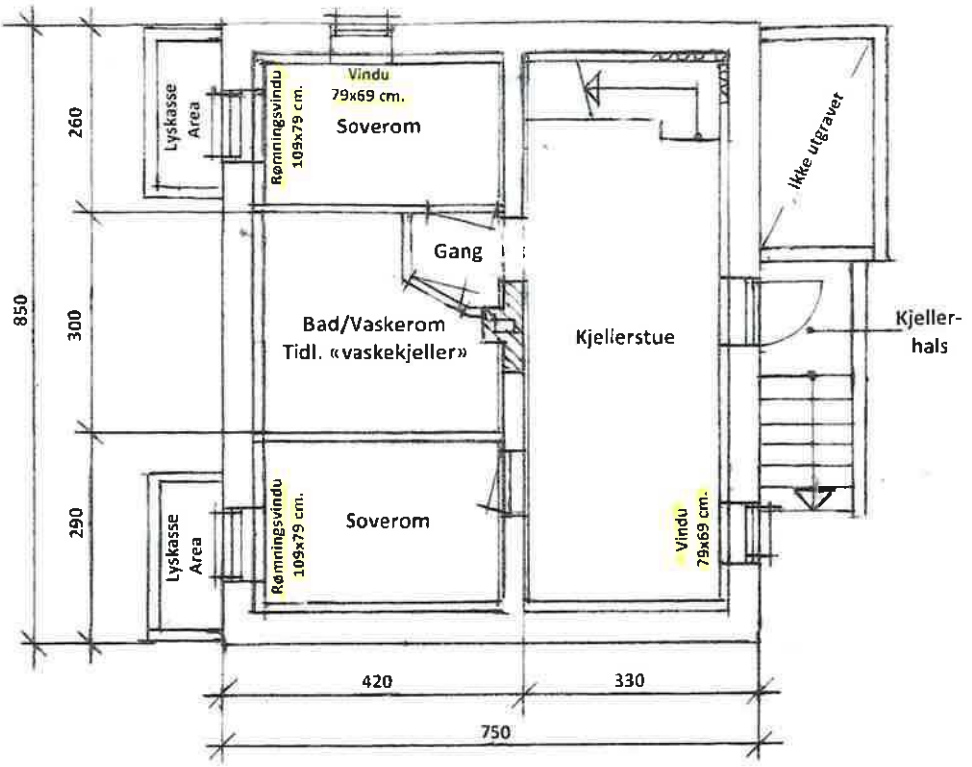
Med hilsen

Thea Sjuve Johansen
Enhetsleder

Malin Pedersen Gladhaug
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

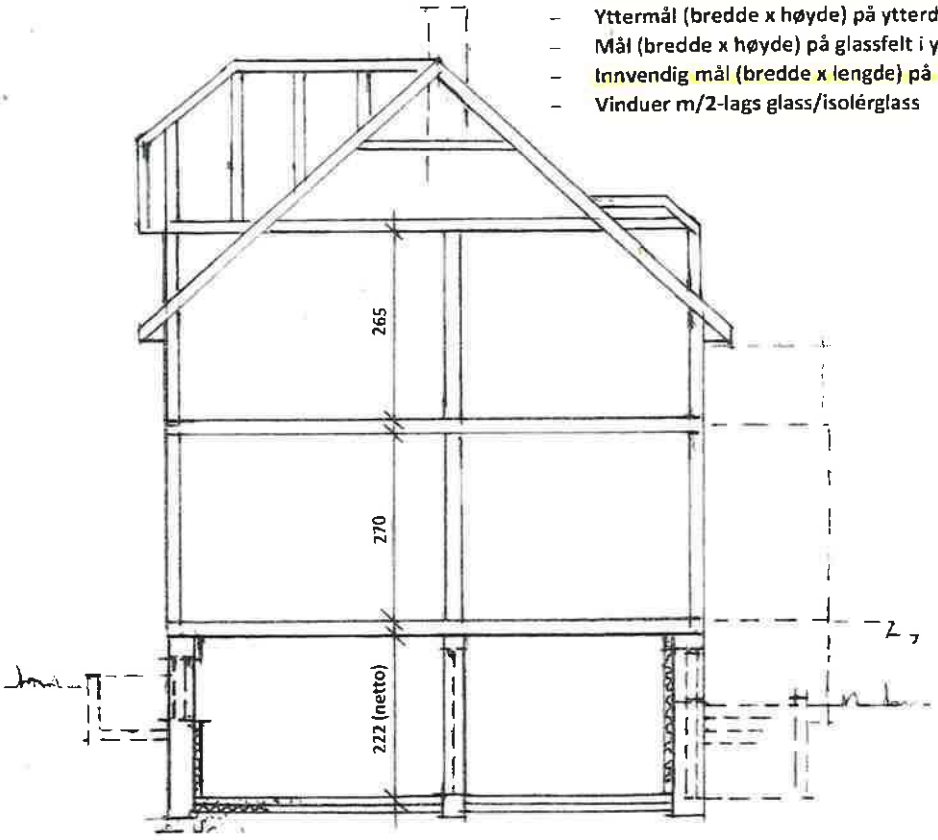
VEDLEGG E-1



Planløsning i kjeller

Merknader/opplysninger

- Yttermål (bredde x høyde) på innvendige dører: 89x209 cm.
- Yttermål (bredde x høyde) på ytterdør: 99x209 cm.
- Mål (bredde x høyde) på glassfelt i ytterdør: 50x70 cm.
- Innvendig mål (bredde x lengde) på lyskasser: 100x200 cm.
- Vinduer m/2-lags glass/isolérglass



Konstruksjonssnitt

Revidert 10.06.2025: Mål/betegnelser

127/29 Brages gate 4, 3182 Horten

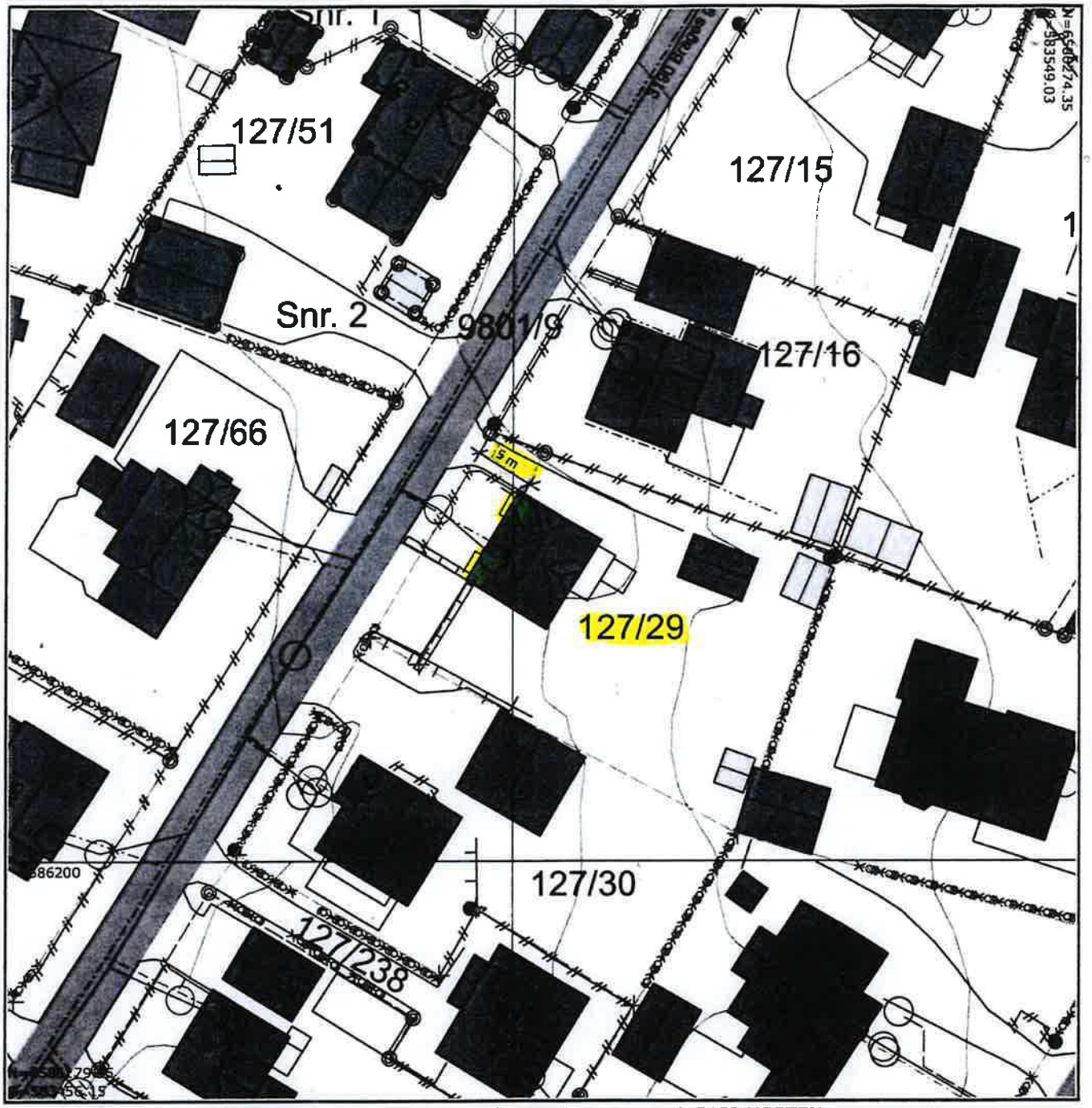
Bruksendring av rom i kjelleren

OPPMÅLINGSTEGNING

Horten, 03.06.2025 Målestokk 1:100 Mål i cm.

VEDLEGG D-1

FORENKLET SITUASJONSKART



©HORTEN KOMMUNE

Adresse: Brages gate 4, 3182 HORTEN

Dato: 29/5-2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 127/29/0/0

UTM32 Euref89

N

Målestokk 1:500

Tegnforklaring:

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

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

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Vidar Wahl
Brages Gate 4
3182 Horten

Dato: 10.06.2025

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Malin Pedersen Gladhaug, tlf: 47 88 32 73	25/25344/ 25/6009	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**25/324**

127/29 - Brages gate 4 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og mindre fasadeendring - vedtak

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 for bruksendring av rom i kjeller til soverom, bad/vaskerom og kjellerstue samt innsetting av større vindu i kjeller, godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

- Det forutsettes at tiltaket oppfyller krav gitt i kommuneplanens arealdel og i plan- og bygningsloven med forskrifter.
- Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak

Faktaopplysninger fra søknaden:

Tiltakshaver: Vidar Wahl
Bygningstype: 111 enebolig
Bygningsnummer: 161738166

Søknaden er mottatt 03.06.2025. Det er søkt om bruksendring av rom i kjeller til soverom bad/vaskerom og kjellerstue samt innsetting av større vindu i kjeller.

Det er i søknaden opplyst om følgende:
Eiendommens areal: 686.5 m^2

Bebygd areal (BYA): ingen endring.

Brutto areal: ingen endring.

Utnyttelsesgrad: ingen endring.

Søkers redegjørelse – utsnitt:

- Bruksendring av rom i kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet.
- Mindre utvidelse av høyden på to kjellervindusåpninger for innsetting av 2 stk. rømningsvinduer med godkjent lysåpning.

Følgende tegningsgrunnlag er lagt til grunn for behandling av søknaden:
Situasjonsplan datert 29.05.2025
Tegningsgrunnlag datert 03.06.2025

Nabovarsel:
Det er vurdert at arbeidene i liten eller ingen grad påvirker interessene for naboer og gjenboere. Tiltaket er unntatt nabovarsling, jf. Pbl. § 21-3 andre ledd.

Kommunens faktaopplysninger i saken
Planstatus: Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel.

Omsøkt tiltak er i tråd med gjeldende plangrunnlag, og tiltaket krever ikke dispensasjon.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Søknaden betinger ikke uttalelse fra andre myndigheter.

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter
Naturmangfoldloven
Kulturminneloven

Kommunens vurdering av søknaden
Omsøkt tiltak er vurdert å være i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift.
Det forutsettes at det ikke er foretatt endringer i bærende konstruksjon.

Terrengarbeider:
Det er ikke søkt om å gjøre endringer av terrenget. Dersom det likevel skal gjøres endring av terrenget, må det søkes om en endring av denne tillatelsen.

Grunnforhold
Det er vurdert at tiltaket ikke ligger innenfor hensynsone for ras- og skredfare for kvikkleire eller steinsprang.

Byggteknisk forskrift (TEK17):
Det er ikke søkt om unntak fra tekniske krav. Tillatelsen forutsetter at tiltaket oppføres i henhold til gjeldende krav i byggteknisk forskrift (TEK17).

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Miljø- og folkehelsekonsekvenser
Det kommer ikke frem av saken at tiltaket vil ha negative miljø- og folkehelsekonsekvenser.

Konklusjon
Søknaden om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for bruksendring av rom i kjeller til soverom, bad/vaskerom og kjellerstue godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

- Det forutsettes at tiltaket oppfyller krav gitt i kommuneplanens arealdel og i plan- og bygningsloven med forskrifter.
- Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.
- Dersom det går offentlige eller private ledninger/kabler over tomta, er det tiltakshavers ansvar å avklare beliggenheten av og eventuelle konsekvenser for disse med berørt

myndighet/rettighetshaver.

- Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

Hvem har ansvar i saken:
Som tiltakshaver er du ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven. Dette fremkommer av pbl. § 23-1.

Når kan tiltaket igangsettes:
Når du mottar dette vedtaket, kan du igangsette arbeidene. Det må ikke igangsettes andre arbeider enn hva som er godkjent i denne saken. Tiltaket må ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Tillatelsen kan bli omgjort som følge av klage eller annen overprøving. Arbeider som igangsettes før klagefristens utløpt, gjøres på tiltakshavers egen regning og risiko. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelt økonomisk tap som følge av at tillatelsen omgjøres.

Hvor lenge er vedtaket gyldig:
Dersom tiltaket ikke er igangsatt senes tre år etter at tillatelsen er gitt, vil tillatelsen falle bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf. Plan- og bygningsloven § 21-9.

I dette vedtaket gis det kun tillatelse etter plan- og bygningsloven. Dersom tiltaket krever tillatelse etter annet lovverk, er du som tiltakshaver selv ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser.

Krav til ferdigattest:
Plan- og bygningsloven § 21-10 har krav om at **alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest.** Det vil være ditt ansvar å påse at det blir søkt om ferdigattest når tiltaket er ferdig.

Utfylt skjema for ferdigattest sendes: Horten kommune pb 10 3191 Horten eller postmottak@horten.kommune.no med saksnummer 25/6009.

Rett til å klage:
Dette vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf. pbl § 1-9.

Gebyr:
Regning på behandlingsgebyr i henhold til gebyrregulativet for 2025, § 2.081 kr 5 500,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Thea Sjuve Johansen
Enhetsleder

Malin Pedersen Gladhaug
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

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

Utskrift av eiendomsinfo

- Type:
- Bruksnavn:
- Etableringsdato:
- Oppgitt areal: 0
- Tinglyst: Nei
- Teiger
- Status
- Representasjonspunkt
- Eiere
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
- Forretninger
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei
- Konsesjonsforhold
- Kommunal tilleggsdel



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

Vidar Wahl
Brages Gate 4
3182 Horten

Dato: 25.06.2025

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Malin Pedersen Gladhaug, tlf: 47 88 32 73	25/41900/ 25/6009	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**25/378**

127/29 - Brages gate 4 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og mindre fasadeendring - ferdigattest - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jf. byggesakforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller til soverom, bad/vaskerom og kjellerstue samt innsetting av større vindu i kjeller.

Faktaopplysninger fra søknaden
Det søkes om ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller til soverom, bad/vaskerom og kjellerstue samt innsetting av større vindu i kjeller.

Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Kommunens faktaopplysninger i saken
Tiltaket er godkjent i vedtak: D-324/25 datert 10.06.2025.
Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 161738166

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter
Naturmangfoldloven
Kulturminneloven

Konklusjon
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger. Søknaden om ferdigattest godkjennes.

Krav til bruk:
Tiltaket må ikke endres eller tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent i D-324/25. Endringer eller annen bruk enn det som følger av tillatelsen, vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-2.

Med hilsen

Thea Sjuve Johansen
Enhetsleder

Malin Pedersen Gladhaug
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

HORTEN KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Vidar Wahl
Brages Gate 4
3182 Horten

Dato: 10.06.2025

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Malin Pedersen Gladhaug, tlf: 47 88 32 73	25/25344/ 25/6009	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**25/324**

127/29 - Brages gate 4 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og mindre fasadeendring - vedtak

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 for bruksendring av rom i kjeller til soverom, bad/vaskerom og kjellerstue samt innsetting av større vindu i kjeller, godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

- Det forutsettes at tiltaket oppfyller krav gitt i kommuneplanens arealdel og i plan- og bygningsloven med forskrifter.

- Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak

Faktaopplysninger fra søknaden:

Tiltakshaver: Vidar Wahl
Bygningstype: 111 enebolig
Bygningsnummer: 161738166

Søknaden er mottatt 03.06.2025. Det er søkt om bruksendring av rom i kjeller til soverom bad/vaskerom og kjellerstue samt innsetting av større vindu i kjeller.

Det er i søknaden opplyst om følgende:
Eiendommens areal: 686.5 m^2

Bebygd areal (BYA): ingen endring.

Brutto areal: ingen endring.

Utnyttelsesgrad: ingen endring.

Søkers redegjørelse – utsnitt:
- Bruksendring av rom i kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet.
- Mindre utvidelse av høyden på to kjellervindusåpninger for innsetting av 2 stk. rømningsvinduer med godkjent lysåpning.

Følgende tegningsgrunnlag er lagt til grunn for behandling av søknaden:
Situasjonsplan datert 29.05.2025
Tegningsgrunnlag datert 03.06.2025

Nabovarsel:
Det er vurdert at arbeidene i liten eller ingen grad påvirker interessene for naboer og gjenboere. Tiltaket er unntatt nabovarsling, jf. Pbl. § 21-3 andre ledd.

Kommunens faktaopplysninger i saken
Planstatus: Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel.

Omsøkt tiltak er i tråd med gjeldende plangrunnlag, og tiltaket krever ikke dispensasjon.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Søknaden betinger ikke uttalelse fra andre myndigheter.

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter
Naturmangfoldloven
Kulturminneloven

Kommunens vurdering av søknaden
Omsøkt tiltak er vurdert å være i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift.
Det forutsettes at det ikke er foretatt endringer i bærende konstruksjon.

Terrengarbeider:
Det er ikke søkt om å gjøre endringer av terrenget. Dersom det likevel skal gjøres endring av terrenget, må det søkes om en endring av denne tillatelsen.

Grunnforhold
Det er vurdert at tiltaket ikke ligger innenfor hensynsone for ras- og skredfare for kvikkleire eller steinsprang.

Byggteknisk forskrift (TEK17):
Det er ikke søkt om unntak fra tekniske krav. Tillatelsen forutsetter at tiltaket oppføres i henhold til gjeldende krav i byggteknisk forskrift (TEK17).

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Miljø- og folkehelsekonsekvenser
Det kommer ikke frem av saken at tiltaket vil ha negative miljø- og folkehelsekonsekvenser.

Konklusjon
Søknaden om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for bruksendring av rom i kjeller til soverom, bad/vaskerom og kjellerstue godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

- Det forutsettes at tiltaket oppfyller krav gitt i kommuneplanens arealdel og i plan- og bygningsloven med forskrifter.

- Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

- Dersom det går offentlige eller private ledninger/kabler over tomta, er det tiltakshavers ansvar å avklare beliggenheten av og eventuelle konsekvenser for disse med berørt

myndighet/rettighetshaver.

- Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

Hvem har ansvar i saken:
Som tiltakshaver er du ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven. Dette fremkommer av pbl. § 23-1.

Når kan tiltaket igangsettes:
Når du mottar dette vedtaket, kan du igangsette arbeidene. Det må ikke igangsettes andre arbeider enn hva som er godkjent i denne saken. Tiltaket må ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Tillatelsen kan bli omgjort som følge av klage eller annen overprøving. Arbeider som igangsettes før klagefristens utløpt, gjøres på tiltakshavers egen regning og risiko. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelt økonomisk tap som følge av at tillatelsen omgjøres.

Hvor lenge er vedtaket gyldig:
Dersom tiltaket ikke er igangsatt senes tre år etter at tillatelsen er gitt, vil tillatelsen falle bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf. Plan- og bygningsloven § 21-9.

I dette vedtaket gis det kun tillatelse etter plan- og bygningsloven. Dersom tiltaket krever tillatelse etter annet lovverk, er du som tiltakshaver selv ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser.

Krav til ferdigattest:
Plan- og bygningsloven § 21-10 har krav om at **alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest.** Det vil være ditt ansvar å påse at det blir søkt om ferdigattest når tiltaket er ferdig.

Utfylt skjema for ferdigattest sendes: Horten kommune pb 10 3191 Horten eller postmottak@horten.kommune.no med saksnummer 25/6009.

Rett til å klage:
Dette vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf. pbl § 1-9.

Gebyr:
Regning på behandlingsgebyr i henhold til gebyrregulativet for 2025, § 2.081 kr 5 500,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Thea Sjuve Johansen
Enhetsleder

Malin Pedersen Gladhaug
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**127**	**29**	**0**	**0**	Brages gate 4, 3182 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	686.45m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	686.45m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

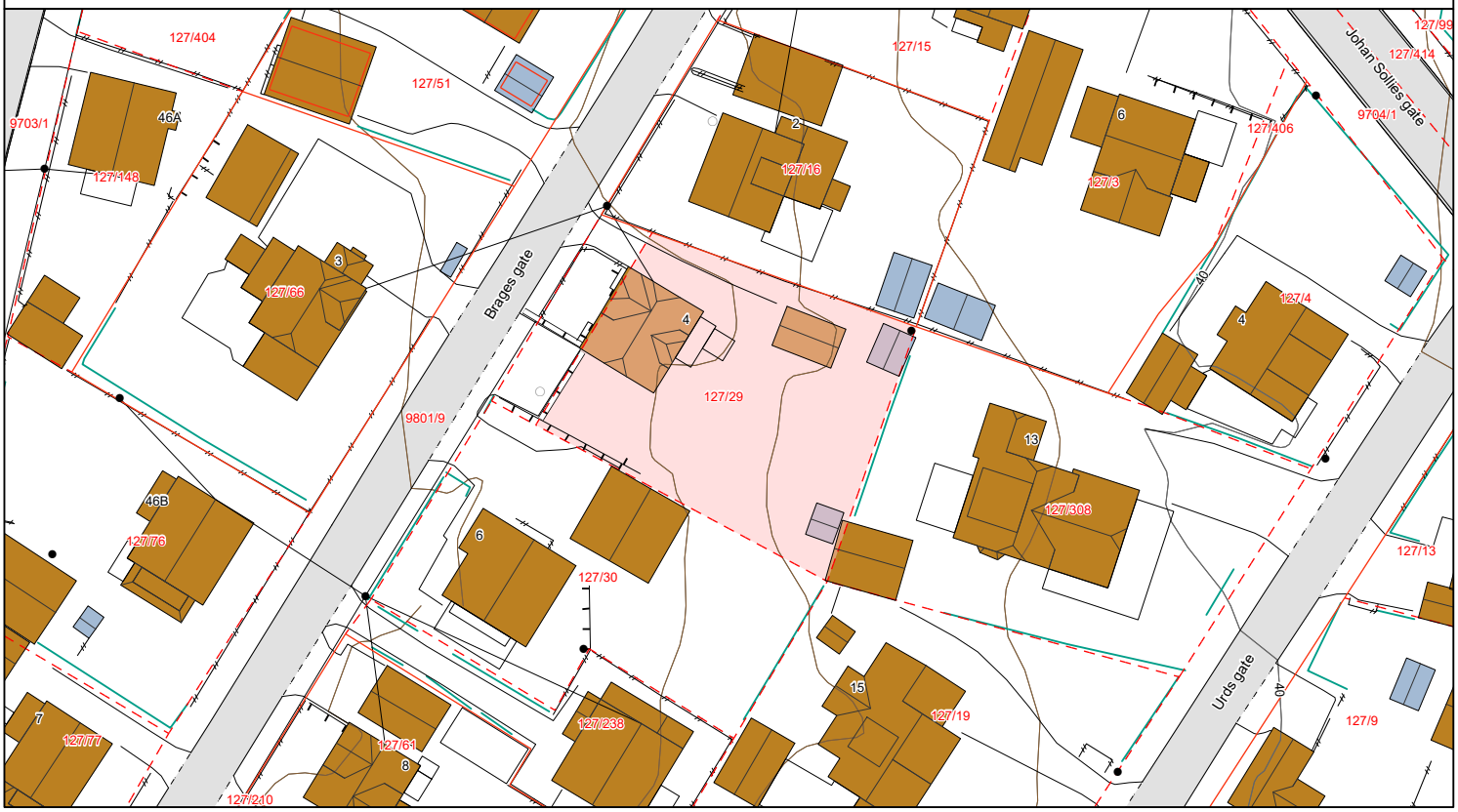
Det tas forbehold om feil og mangler.

Oversiktskart

Adresse: **Brages gate 4, 3182 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/127/29/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 687 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.08.2026

N



Matrikkelkart

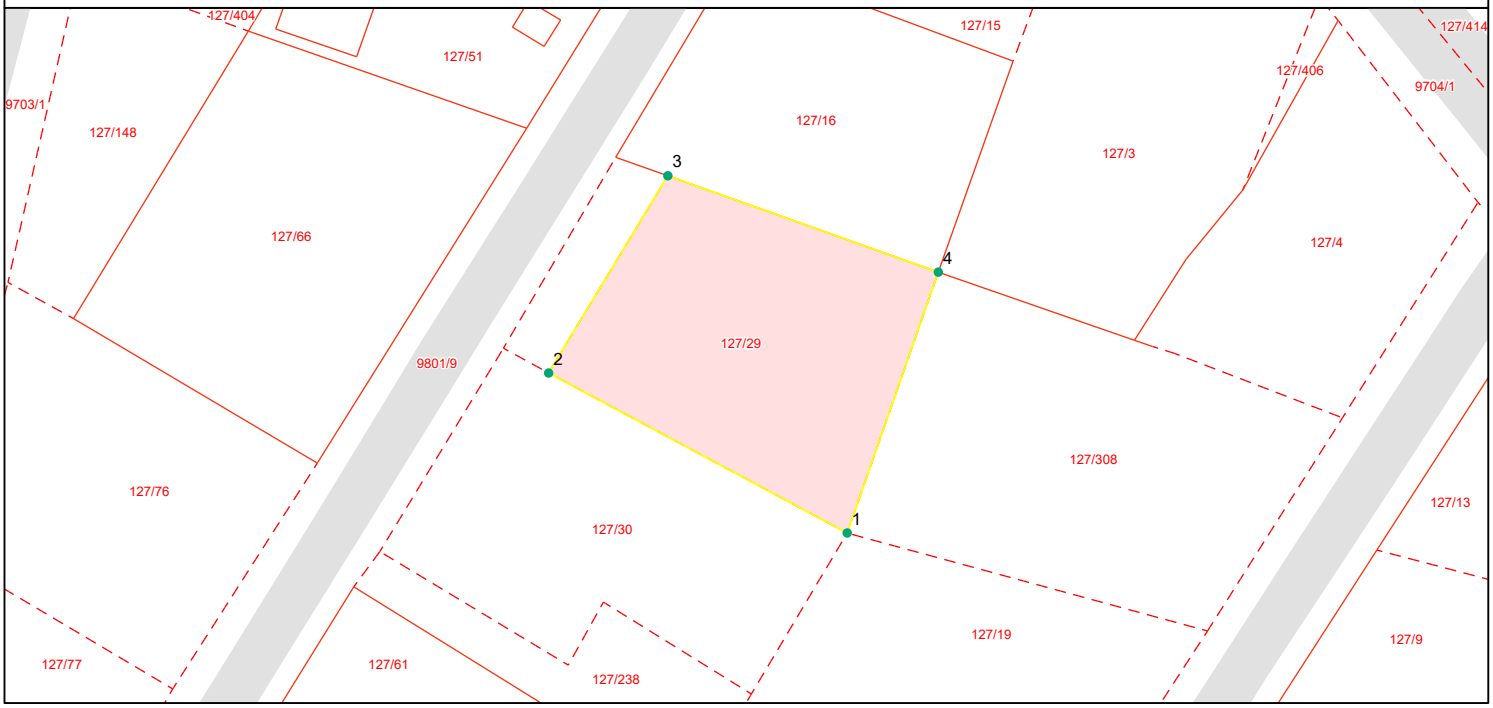
Adresse: **Brages gate 4, 3182 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/127/29/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 687 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.08.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6586202.36	583519.54	Ikke spesifisert	Ukjent	Analytisk plotter	36	31.65	0
2	6586217.32	583491.67	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	32	21.56	0
3	6586235.76	583502.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	26.83	0
4	6586226.75	583528.04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	25.85	0

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

Dato: 10.08.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	127	Bruksnr.	29	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Brages gate 4						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank			X	
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
X	

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI
X	

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	X
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

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

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1668,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	551,-

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.

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-127/29/0
Adresse
Brages gate 4
3182 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 05.07.22 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	05.07.22	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1016448
Dokumentdato	05.07.2022
Kontrolldato	05.07.2022
Saksbehandler	Kristina Viftrup Andersen

VIDAR WAHL
JOTAGATA 20
3188 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Brages gate 4, bruksenhet H0101, 3182 HORTEN den 05.07.2022

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

Til stede:
Eier/representant for eier: VIDAR WAHL
For brannvesenet: Kristina Viftrup Andersen

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

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

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

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

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 3907, Ukjent

1. **Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale.

Andre forhold:

Det må sørges for vedlikeholdt slukkeutstyr i boligen.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 03.10.2022 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **1016448** ved svar.

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

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Saksnummer	2023/2865
Dokumentdato	15.02.2024
Kontrolldato	05.07.2022
Saksbehandler	Kristina Viftrup Andersen
Gnr/bnr.	127/29
Adresse	Brages gate 4
Leilighet	H0101

VIDAR WAHL
JOTAGATA 20
3188 HORTEN

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Brages gate 4, bruksenhet H0101, 3182 HORTEN
Gårds og bruksnr: 127/29

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 05.07.2022.

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

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Hei.

Ja disse kan brukes.

Sotlukesteinen brukes som regel i lecapiper og må eventuelt skjæres til å tilpasses til skorsteinen din.

Den som er enklest å tilpasse er brannmursplaten. Den kan skjæres til å settes inn i luka, eller dekke til veggen som er av brennbart materiale.

Mvh

Feiersvenn Kristina Andersen

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 06.08.2026 10:08

Eiendom 3901-127/29 Bragesgate 4

Bruksnavn	Bragesgate 4				
Type	Grunneiendom	Etablert dato		Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	678 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	127	Beregnet areal	686,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	29	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Brages gate 4	3182 Horten	Jota	Horten	Horten

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.01.1969	Nymatrikulering	3901-127/29	Mottaker	678
23.02.2011	Annen forretningstype	3901-127/16	Berørt	0
		3901-127/29	Berørt	0
		3901-127/30	Berørt	0
		3901-9801/9	Berørt	0
		0701-0/0	Berørt	0
20.09.2018	Oppmålingsforretning	3901-127/16	Berørt	0
		3901-127/29	Berørt	0
		3901-9801/9	Berørt	0
		3901-127/308	Berørt	0
		3901-127/3	Berørt	0
		3901-127/15	Berørt	0
		0701-0/0	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-127/29	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-127/29	Mottaker	0
20.06.2024	Oppmålingsforretning	3901-127/16	Berørt	0
		3901-127/406	Berørt	0
		3901-127/29	Berørt	0
		3901-127/4	Berørt	0
		3901-127/308	Berørt	0
		3901-127/3	Berørt	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	8134170			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.11.1999	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	10.11.1999	Areal, annet (bruk/brutto)	16/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	16/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	16/0	16/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161738174			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	161738166			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	164/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	164/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	74/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	164	10	2	2	Kjøkken

Etasjer

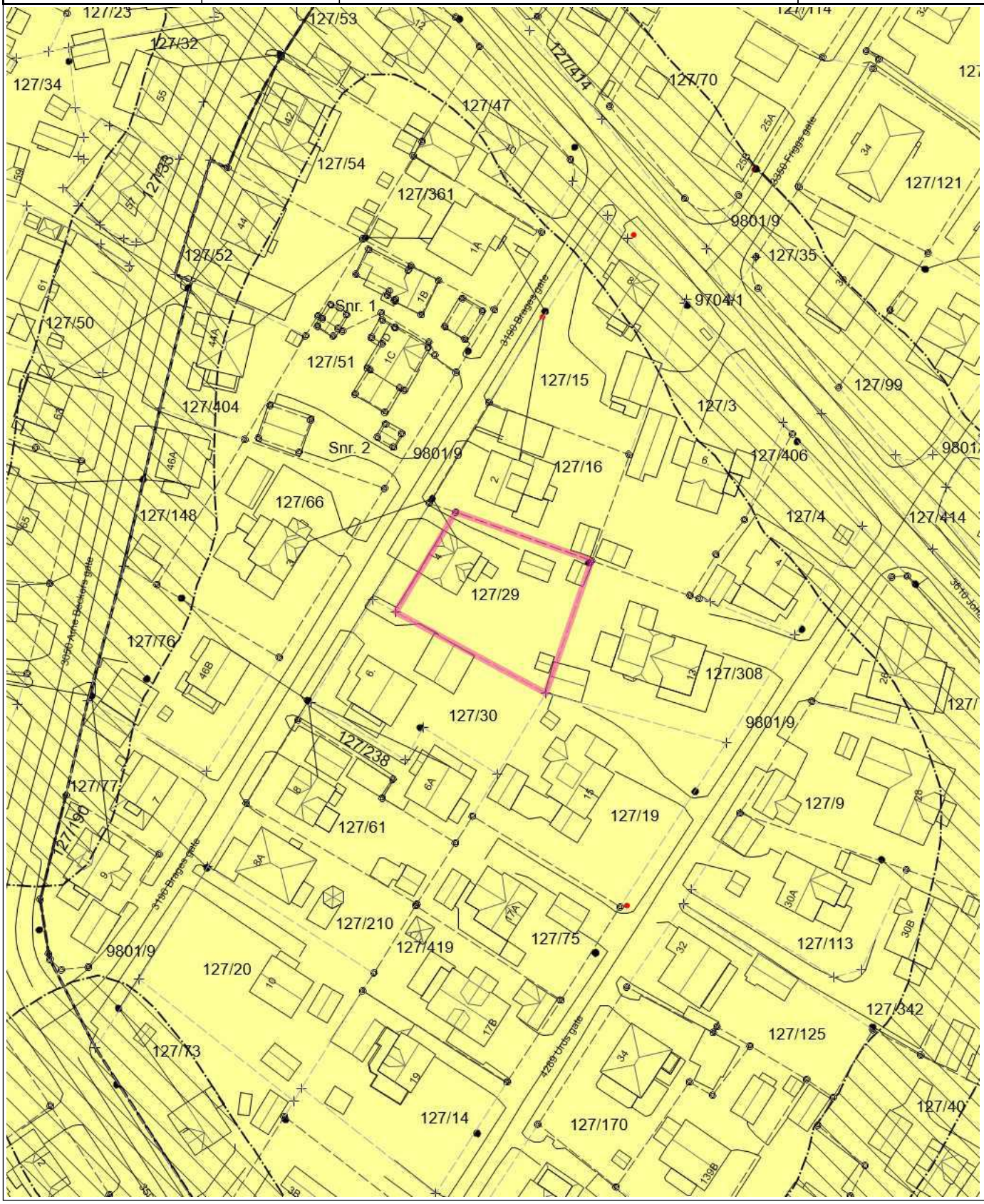
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	59/0	0/0	59/0
H02	Hovedetasje	0	49/0	0/0	49/0
U01	Underetasje	0	56/0	0/0	56/0

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brages gate 4 3182 HORTEN			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Trase


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for støysoner


Rød sone iht T-1442


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende

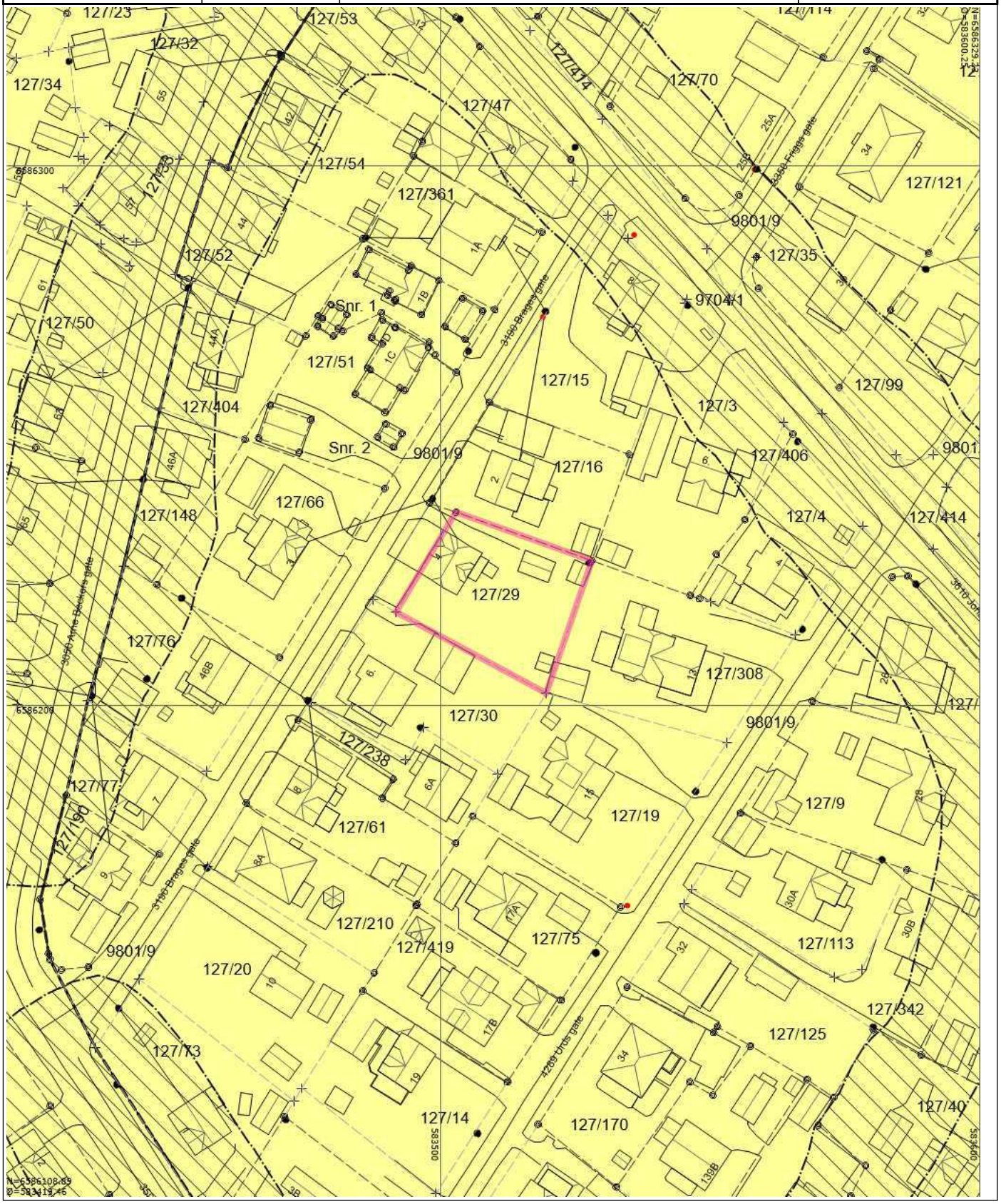

Høydekurve

Horten kommune

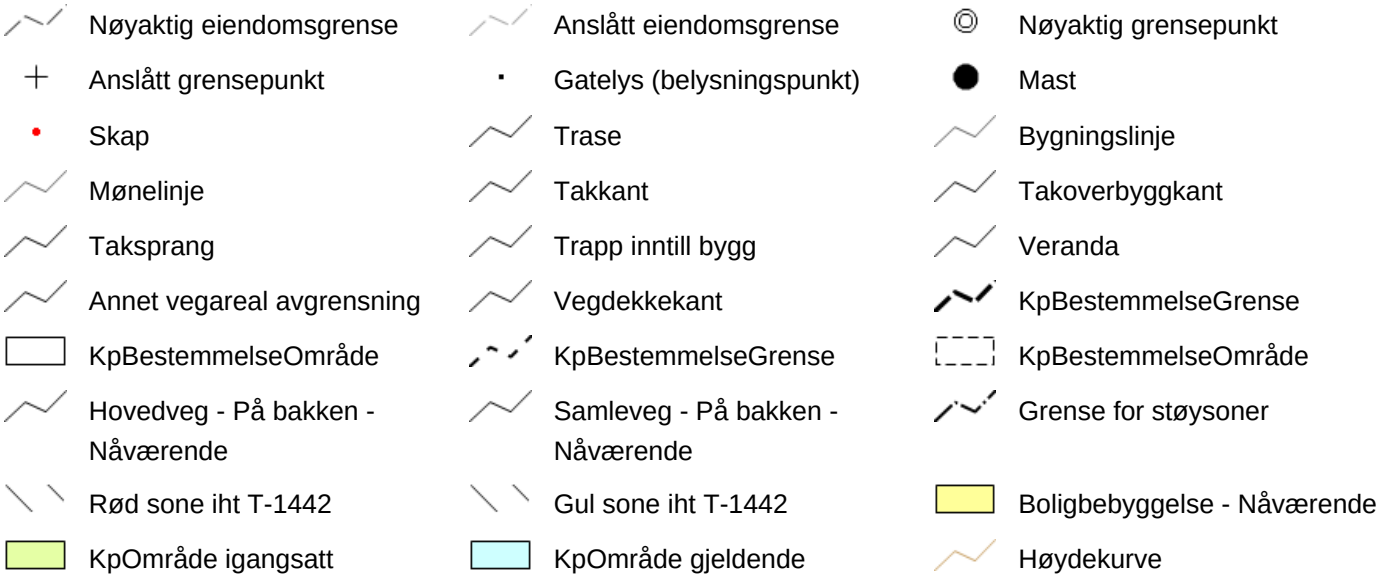
Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brages gate 4 3182 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

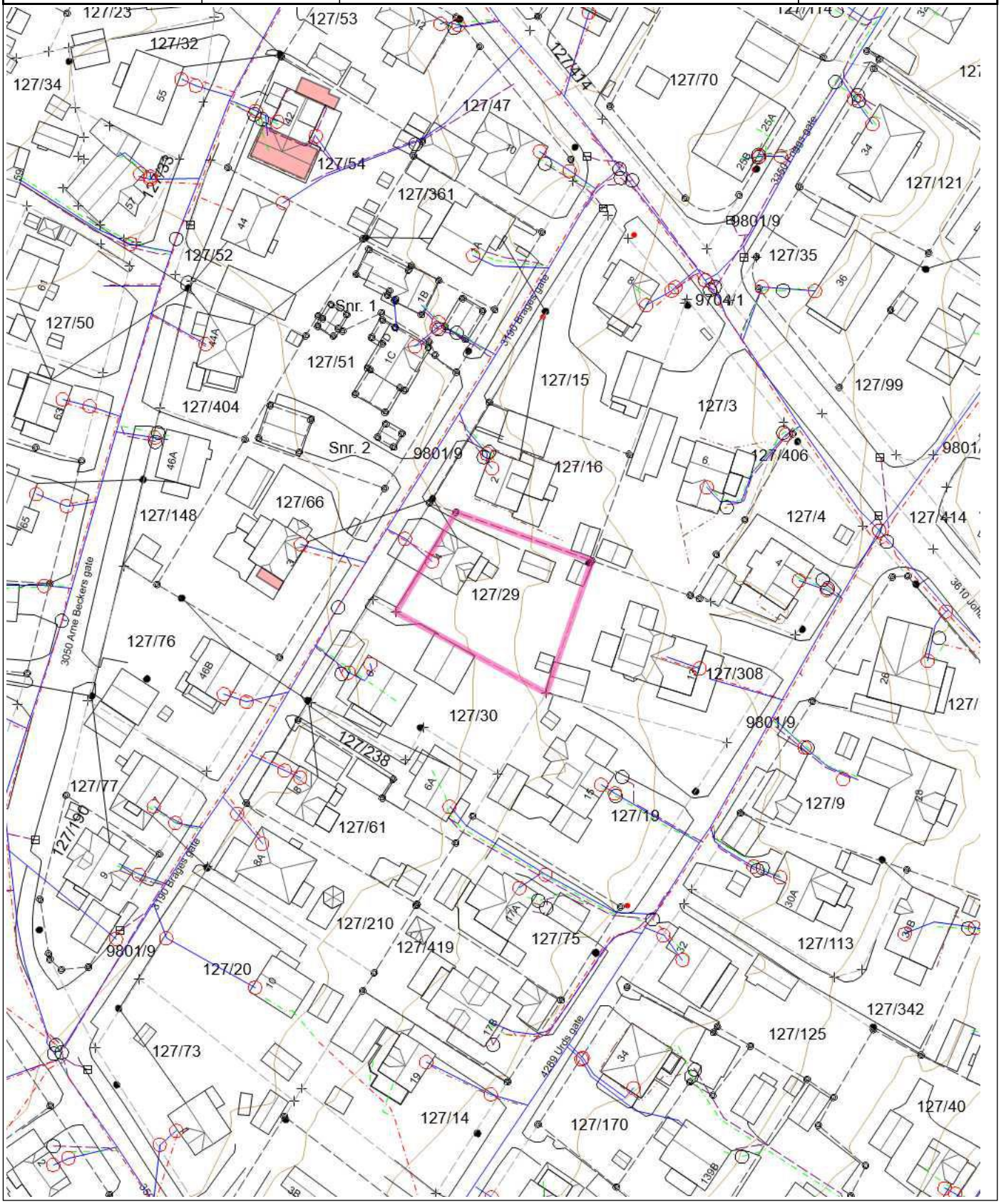


Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brages gate 4 3182 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Brages gate 4

Nabolaget Jota - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sentrum skole (1-7 kl.) 331 elever, 21 klasser	11 min 1 km
Granly skole (1-7 kl.) 454 elever, 25 klasser	13 min 1.2 km
Nordskogen skole (1-7 kl.) 298 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Lillås skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	25 min 2 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	21 min 1.9 km
Wang Toppidrett Tønsberg	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Arne Beckers gate 49 Linje 71	3 min 0.2 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	9 min 6.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

BARNEHAGER

Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 0.4 km
Espira Baggerødbanen barnehage (0-... 160 barn	5 min 0.4 km
Trimveien barnehage (1-5 år) 35 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Grønligata	6 min
Rema 1000 Holtandalen	7 min

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

VARER/TJENESTER

Linden Park	15 min
Boots Apotek Horten Handelspark	11 min
Horten Vinmonopol	18 min

SPORT

Baggerødbanen Søndre Fotball Gras	6 min
Borre idrettsplass	9 min
MOVA Horten sentrum	9 min
MOVA Horten	12 min

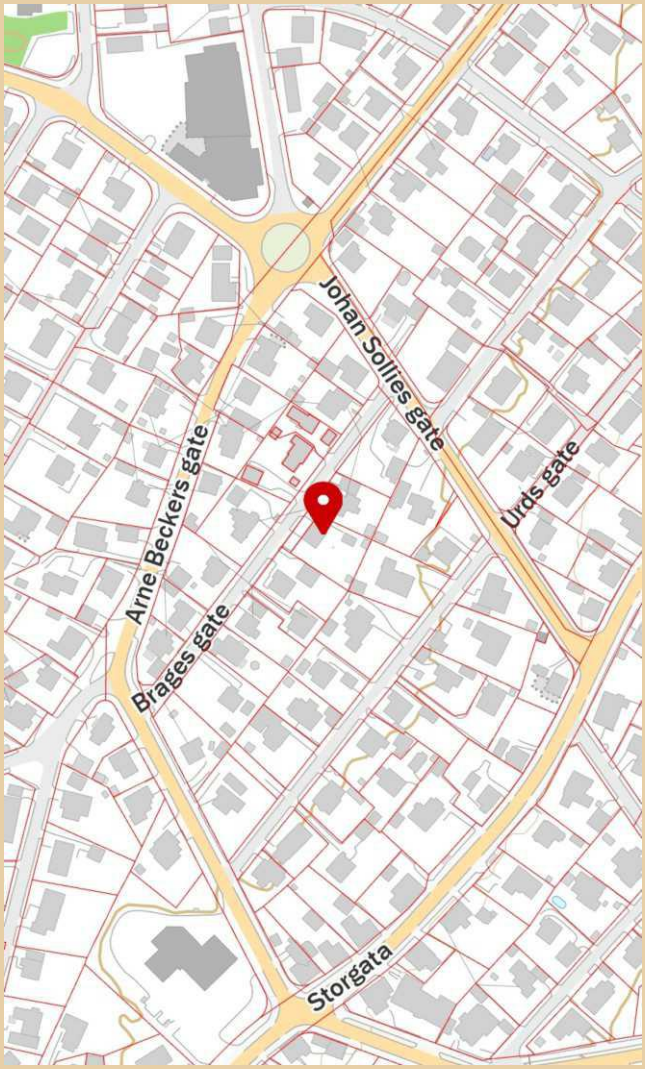
Gateparkering
Lett 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Notater