PRIVATMEGLEREN
HORTEN

TIURSTIEN 26

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tiurstien 26, 3189 Horten
Gnr. 133, Bnr. 232, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260215

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Tiurstien 26, 3189 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 133, bnr. 232

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22682-1034 **Referansenummer:** NZ1560

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

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

HK Byggtek

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



Rapportansvarlig

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

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en arkitekttegnet, nivå-/trappedelt enebolig oppført i perioden 1975–1976, med midlertidig brukstillatelse fra 1976.
Eksisterende carport ble delvis innbygget omkring 1996, og det ble oppført en frittliggende hagestue i 2013.
Kjøkken og hovedbad er opplyst oppgradert omkring 2015.

Boligen ligger i et etablert boligområde på en opparbeidet tomt.
Eiendommen har garasje, frittstående redskapsbod, hagestue og romslig uteplass.
Boligen fremstår som innholdsrik, med gode bruksarealer og en gjennomgående normal til god standard.
Enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner er av eldre dato, mens andre deler er oppgradert over tid.
Normalt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes.

For nærmere vurdering av de enkelte bygningsdelene vises det til rapportens respektive punkter.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med glasert takstein.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i foliert stål/aluminium. Pipe er helbeslått, og det er montert luftehatt over tak.
Det er montert stigetrinn til pipe.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kaldtloft, med tilkomst via loftsluke i garasje. Loft over garasje og deler av bolig var gulvlagt og tilgjengelig.
Loft videre innover mot bolig var åpent, men ikke gangbart og fremkommelig for inspeksjon ved befaring.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med stående spaltekledning.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, samt tre nyere fastkarmvinduer med 3-lags energiglass i stuen.
Hovedytterdør i teak, ytterdør i tre til vaskerom og malt heve/skyvedør fra stue til terrasse.
Boligen har terrasseplatting mot sørvest med utgang fra stuen.
Plattingen har terrassebord av Kebony og et flislagt felt med innfelt kompassrose. Deler av terrassen er overbygd.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har hovedsakelig parkett, fliser og laminat på gulvene.
Vegger og himlinger har malte og tapetserte flater, panel og plater.
I kjelleren er det også synlige, malte og pussede murflater.
Etasjeskilleren er lukket og er vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner. Det er registrert mindre nivåforskjeller og stedvis knirk, men kontrollmålingene ga ingen avvik som utløser tilstandsgrad etter NS 3600.

Boligen har pusset skorstein, peis med innsats i stuen og åpen peis med gnistfanger i kjellerstuen. Tilsynsrapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS datert 28.02.2023 er lagt til grunn for vurderingen av fyringsanlegget.

Deler av grunnmursveggene i kjelleren er innvendig utforet og kledd. Det er foretatt hulltaking i vegg på soverommet mot øst.
Boligen har malte tretrapper, profilerte og slette innerdører samt enkelte skyvedører. Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige områder.

VÅTROM Gå til side

Plan 1 – Bad

Badet er ifølge eier rehabilitert omkring 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene eller rommets oppbygging. Badet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler og plastsluk.
Rommet har servantskap, gulvmontert toalett, bidé og dusjhjørne.
Ventilasjonen skjer via ventil i taket. Hulltaking i veggen mot dusjhjørnet viste ingen unormale forhold.

Plan 1 – Vaskerom

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om oppgradering av vaskerommet, og rommet vurderes med utgangspunkt i byggeåret. Vaskerommet har malte plater på veggene, flislagt gulv med elektriske varmekabler og plastsluk under fryseskapet. Rommet har innredning med vask, opplegg for vaskemaskin og vanndetektor under vasken. Ventilasjonen skjer via ventil i taket. Hulltaking viste ingen unormale forhold.

Kjeller – Bad

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om oppgradering av badet, og rommet vurderes med utgangspunkt i byggeåret. Badet har fliser og panel på veggene samt flislagt gulv med elektriske varmekabler. Sluket ligger under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for kontroll. Fallforholdet helt frem til sluket kunne derfor ikke undersøkes. Rommet har servantskap, gulvmontert toalett, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk via fuktstyrt vifte.
Hulltaking viste ingen unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har parkett på gulvet, tapet på veggene og malt panel i himlingen med downlights.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i granitt.
Kjøkkenøyen har skuffer, skap og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr omfatter kjølehjørne, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin og oppvaskkum.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og synlige avløpsrør av plast. Stoppekran er plassert i teknisk rom i kjelleren.
Avløpsanlegget er luftet over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler over vinduene, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og fuktstyrt avtrekksvifte på badet i kjelleren.

Oppvarmingen omfatter en Thermia Diplomat væske-til-vann-

Beskrivelse av eiendommen

varmepumpe tilknyttet vannbåren varme med radiatorer. Ifølge eier er det boret brønn for anlegget i hagen. Anlegget var ikke i drift under befaringen, og funksjonen ble derfor ikke kontrollert. Boligen har i tillegg luft-til-luft-varmepumper i kjellerstuen og stuen i Plan 2. Varmtvannsberederen er plassert i teknisk rom i kjelleren.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse er plassert i boden i kjelleren. Hagestuen har et eget underfordelingsskap.

Branntekniske forhold er vurdert visuelt ut fra tilgjengelige områder og opplysninger. Det er registrert røykvarslere i hver etasje og tilgjengelig slokkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ifølge byggesøknaden fra 1972 består byggegrunnen av fjell og grus. Det er delvis synlig fjell på tomten, men grunnforholdene er ikke nærmere undersøkt. Boligen har grunnmur av betong med pussede overflater. Fundamenteringen under terreng er ikke synlig, og utførelsen er ukjent.

Dreneringen er ifølge byggesøknaden basert på rør. Det foreligger ikke senere opplysninger eller dokumentasjon på utskifting eller utbedring av drenering og utvendig fuktsikring. Anlegget ligger skjult under terreng og var ikke tilgjengelig for kontroll.

Tomten har opparbeidet gressplen, belegningsstein, synlig fjell og terrasseplatting mot vest. Stikkledningene for vann og avløp skal ifølge eier være skiftet omkring 2014, men arbeidene er ikke dokumentert. Ledninger for vann, avløp, overvann og drensvann ligger hovedsakelig skjult i grunnen og er ikke tilstandsvurdert.

Kommunens register oppgir at tidligere oljetank er fjernet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger søknads- og tegningsmateriale for boligen fra 1972–1973 samt midlertidig brukstillatelse datert 14.01.1976. Ferdigattest for boligen er ikke fremlagt.

Det foreligger også melding om fasadeendring, tatt til etterretning av kommunen 10.06.1996.
Meldingen gjelder innsetting av garasjeport og oppføring av én vegg i eksisterende carport.

For frittliggende hagestue foreligger tegning datert 02.04.2013 og kommunalt vedtak datert 29.04.2013.
Hagestuen er godkjent som overbygd uteplass. Ferdigattest for tiltaket er ikke fremlagt.

Plantegning datert 10.05.1973 legges til grunn for vurderingen av boligens opprinnelig godkjente planløsning.
Dagens planløsning avviker fra tegningen på følgende punkter:

Badstuen i underetasjen er innlemmet i tilstøtende bad og fremstod på befaringstidspunktet som en del av baderommet. Endringen er ikke vist på fremlagte tegninger. Endring fra badstue til bad er ikke nødvendigvis søknadspliktig, men eventuelle tekniske og konstruksjonsmessige endringer er ikke dokumentert.

Rom som på tegningen er benevnt «redskapsbod», er vist med adkomst fra garasjen og tett vegg mot soverommet.
I dagens løsning er det etablert åpning fra soverommet, og rommet er innredet og benyttes som garderoberom tilhørende boligen. Døren mot garasjen er fortsatt på plass, men er sperret fra garasjesiden.

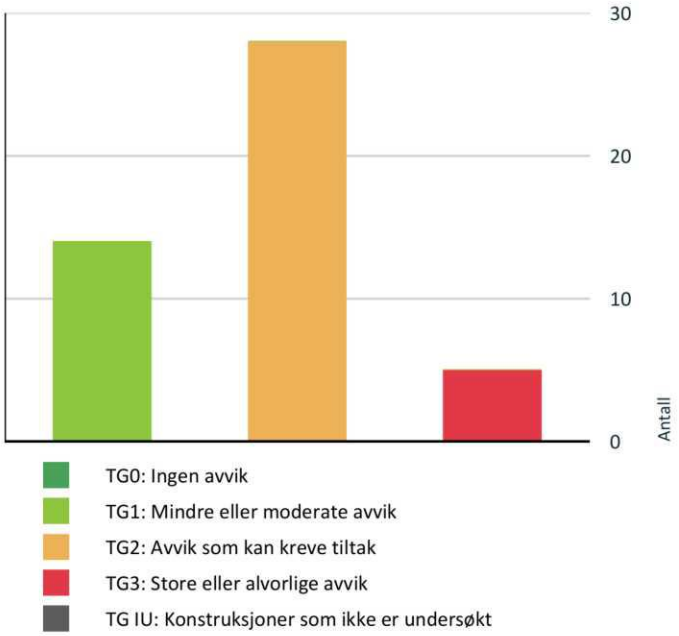
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring eller endring av skillet mellom garasje og bolig.
Det er heller ikke dokumentert at vegger, dør og tilslutninger har nødvendig brann- og gasstetthet. Forholdet bør undersøkes nærmere.

Det anbefales at avvikene og manglende dokumentasjon avklares med kommunens byggesaksavdeling.

Bygningenes plassering på tomten er ikke kontrollert.

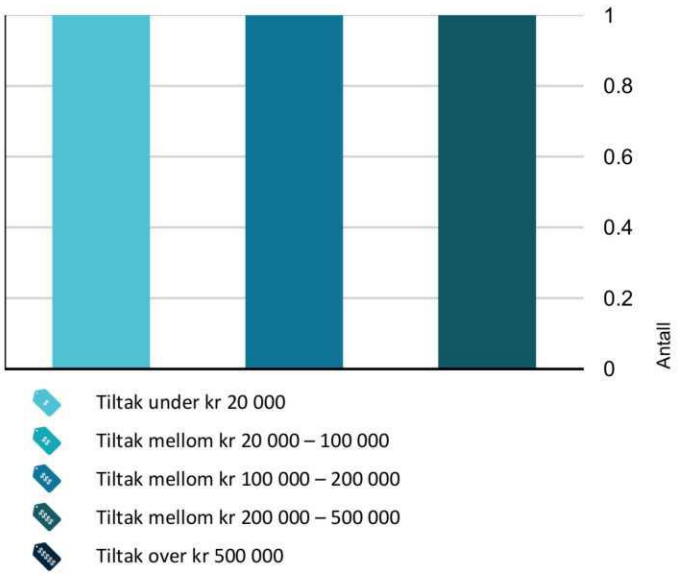
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Plan 1 > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — 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 > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** — Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > Plan 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Plan 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Plan 1 > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Plan 2 > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Glassrekkverket ved plattingen har løs innfesting. Ett av glassfeltene er knust.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapper.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Tilsynsrapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS, datert 28.02.2023, beskriver avvik ved skorsteinen. Rapporten opplyser at skorsteinen er utett og motstår en eventuell pipebrann svært dårlig. I rapport etter feiing, datert 25.06.2026, er det registrert manglende sklisikring for husstigen ved takstigen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret eller lukket.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.	
⚠	Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
⚠	Provisorisk avsluttet trekkerør i kjellerstue.	
⚠	Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Fordelingsskapet i hagestuen har mangelfull innfesting. En festeskrue var løsnet, og skapet var løst på vegg.	
⚠	Det er registrert en endring i den opprinnelige branncelleinndelingen mellom garasjen og boligen.	
⚠	Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).	
⚠	Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	2020-2023, Skiftet 3 stk. fastkarm vinduer i stue

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glasert takstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra takfot i stige, fra et sted mot vest, samt ved pipe.

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.

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



taktekking, undertak

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i foliert stål/aluminium. Pipe er helbeslått, og det er montert luftehatt over tak.
Det er montert stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis slitasje og avflassing i overflatebelegget på beslag. Forholdet vurderes å være alders- og værrelatert.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Beslag ved takgjennomføringer skal hindre vanninntrenging. Ved svikt kan vann ledes inn på undertaket og videre til underliggende konstruksjoner. Risikoen øker når undertaket er eldre.
Beslagene bør vedlikeholdes, og overgangene kontrolleres jevnlig. Utskifting bør vurderes ved tegn til svikt eller i forbindelse med fremtidig utskifting av taktekkingen.

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

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte tilslutninger og alle gjennomføringer er ikke kontrollert.



beslag rundt pipe på tak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kaldtloft, med tilkomst via loftsluke i garasje. Loft over garasje og deler av bolig var gulvlagt og tilgjengelig.
Loft videre innover mot bolig var åpent, men ikke gangbart og fremkommelig for inspeksjon ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvise fuktskjolder på undertak og enkelte deler av takkonstruksjonen, blant annet ved takgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjoldene kan skyldes tidligere eller periodevis fuktpåvirkning og/eller kondensering. Ved fortsatt fukttilførsel kan det oppstå skader i undertak og takkonstruksjon.
Områdene bør holdes under oppsikt, og takgjennomføringer og beslag bør kontrolleres jevnlig.

Fuktmålinger med pigger i trevirke ved utvalgte punkter viste ikke forhøyede verdier på befaringstidspunktet.
Det ble observert flere vepsebol på loftet. Det kunne ikke fastslås om disse var aktive.
Loftet er ventilert via åpninger ved raft. For å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon bør ventilasjonen vurderes nærmere og eventuelt suppleres, for eksempel med ventiler i gavlveggene.



fuktmåling ved gjennomføring



vepsebol på loft

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med stående spaltekledning.
Vindtettingen bak kledningen er synlig gjennom spaltene, men kunne ikke kontrolleres i sin helhet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist stedvis manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr der dette mangler



mulig åpning for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. I stuen er det tre nyere fastkarmvinduer med 3-lags energiglass, skiftet i 2020 og 2023 ifølge eier.

Årstall: 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Karmene på enkelte i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Det er registrert råteskade i treverket på kjellervindu.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
• Råteskaden kan føre til redusert tetthet og videre nedbrytning av treverket.
Vinduet bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skade.



råteskader i kjellervindu mot øst

TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hovedytterdør i teak, ytterdør i tre til vaskerom og malt heve/skyvedør fra stue til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Dør til vaskerom var vanskelig å åpne/lukke.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har terrasseplatting mot sørvest med utgang fra stuen. Plattingen har terrassebord av Kebony og et flislagt felt med innfelt kompassrose. Deler av terrassen er overbygd.

Vurdering av avvik:

- Glassrekkverket ved plattingen har løs innfesting. Ett av glassfeltene er knust.

Konsekvens/tiltak

- Løs innfesting kan føre til at rekkverket gir etter ved belastning. Knust glass kan medføre fare for personskade.

Innfestingen bør kontrolleres og etterstrammes eller utbedres slik at rekkverket står stabilt. Det knuste glassfeltet bør skiftes.

Glassrekkverket er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Nivåforskjellen til terrenget er imidlertid under 0,5 meter, og det er ikke krav om rekkverk på stedet.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig tretrapp på boligens vestside og øst side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapper.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for personskade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har flislagt gang med varmekabel, parkett på gulv, teppe på det ene soverommet. Kjelleretasje har for det meste laminatgulv, teppe i gang, belegg i bod og malt støpt dekke i teknisk rom.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har malte og tapetserte veggflater, samt stedvis panel og panelplater. Himlingene har takplater, med downlights i gang og stue. I kjelleren er det malt teglmur, malt stående villmarkskledning, malt tapet og panel på veggene. Deler av kjellerstuen har malt himling med synlige bjelker. Bod og teknisk rom har panel, malte plater samt malte og pussede murvegger.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er lukket. Oppbyggingen er skjult av overflater og er vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner ved befaring. Det er registrert mindre nivåforskjeller og stedvis knirk i gulv. Det er utført representative kontrollmålinger av gulvnivå. Målingene ga ingen avvik som utløser tilstandsgrad etter NS 3600. Andre lokale nivåavvik kan forekomme uten at disse er registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en mindre glipe mellom gulvet og gulvlisten i gangen.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet vurderes hovedsakelig å være av kosmetisk betydning. Utviklingen bør holdes under oppsikt, og årsaken undersøkes dersom glipen øker.



glipe gulv/ gulvlist i gang

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

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



ngu. kartutsnitt

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har pusset skorstein. I opprinnelig byggesøknad er røykpipen oppgitt utført i tegl, mens den i tilsynsrapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS er omtalt som en Anki-skorstein.

Tilstandsrapport

Det er peis med innsats i stuen og åpen peis med gnistfanger i kjellerstuen. Feielukene er tilgjengelige i teknisk rom i kjelleren.

Det foreligger tilsynsrapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS, datert 28.02.2023. Rapporten er under fem år gammel og legges til grunn for vurderingen av fyringsanlegget. Det settes ikke egen tilstandsgrad på bygningsdelen med mindre det er registrert andre tydelige avvik ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en vertikal sprekk i pipens pussede overflate ved feieluken i kjelleren. Sprekkens dybde og omfang er ukjent.

• Tilsynsrapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS, datert 28.02.2023, beskriver avvik ved skorsteinen. Rapporten opplyser at skorsteinen er utett og motstår en eventuell pipebrann svært dårlig.
I rapport etter feiing, datert 25.06.2026, er det registrert manglende sklisikring for husstigen ved takstigen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret eller lukket.

Konsekvens/tiltak

• Dersom sprekken går inn i pipekonstruksjonen, kan pipens tetthet og brannsikkerhet være redusert. Pipen bør undersøkes nærmere av feiervesenet eller annen kvalifisert fagperson. Videre tiltak vurderes på bakgrunn av undersøkelsen.

• Avviket ved skorsteinen kan medføre lekkasje av røykgasser og varme samt økt fare for brann og personskade. Manglende sklisikring kan medføre at stigen forskyves eller glir ved bruk.
Avvikenes status bør avklares med VIB. Nødvendige tiltak må utføres, og dokumentasjon på at avvikene er lukket bør fremlegges.



Peis med innsats i stue.



Peis i kjellerstue.



Sprekk i mur/ puss ved feieluke i kjeller

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene i kjelleren har laminat, teppe i gangen, belegg i bod og støpt gulv i teknisk rom. Deler av grunnmursveggene er innvendig utforet og kledd. Det er foretatt hulltaking i soverommet mot øst.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

• Det er registrert stedvise fuktskjolder og saltutslag nederst på vegger i bod og teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.

• Saltutslag skyldes fuktvandring i murverket og kan føre til skader på overflater og tilstøtende materialer over tid.
Årsaken bør undersøkes, og utviklingen bør holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak vurderes ut fra årsak og omfang.

Deler av grunnmursveggene er innvendig utforet og kledd. Det er registrert plastfolie i den undersøkte veggkonstruksjonen. Utførelsen kan begrense uttørking mot innvendig side og medføre økt risiko for skjulte fuktskader.

Det er foretatt hulltaking i utforet vegg i soverommet mot øst. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt- eller råteskade i det undersøkte punktet. Fuktinnholdet i trevirke ble målt med Protimeter MMS3 med pigger til 13,9 vektprosent på befaringsdagen og indikerte ikke forhøyet fuktnivå i målepunktet.



Fuktskjolder og saltutslag nederst på vegg i bod i kjeller.



Fuktskjolder nederst på panel i bod i kjeller.



Saltutslag nederst på vegg i teknisk rom.



fuktmåling i trevirke i utforet vegg på soverom mot øst

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper fra gangen til kjelleren og opp til plan 2.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte og slette dører, samt enkelte skyvedører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner i tilgjengelige og kontrollerbare områder på befaringsdagen, samt tilgjengelige opplysninger fra eier. Eier opplyser ikke om observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter, det ble ikke registrert observasjoner under befaring.

VÅTROM

PLAN 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier rehabilitert omkring 2015 og vurderes med utgangspunkt i Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene eller rommets oppbygging.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

PLAN 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom skal omfatte vanntette sjikt på gulv og vegger, samt diffusjonssperre mot kald sone. Utførelsen ved sluk, gjennomføringer, overganger, hjørner og dørterskel, samt rundt dører og vinduer i våtsone, omfatter viktige detaljer som ofte er skjult og derfor ikke kan verifiseres ved en vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

PLAN 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegg og malte bord med downlights i tak.

PLAN 1 > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og ca. 15 mm fall fra topp flis ved døråpning mot sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

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 må foretas utbedring av fallforhold.

Sluket er plassert innenfor dusjsonen. Dusjkanten utgjør en fysisk hindring, slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av badet ikke har fri avrenning til sluket. Dusjløsningen bør endres, for eksempel ved å fjerne eller tilpasse dusjkanten, slik at lekkasjevann får fri vei til sluket.

Det sjablongmessige kostnadsanslaget omfatter kun tilpasning av dusjløsningen for å sikre fri avrenning av lekkasjevann til sluket. Anslaget omfatter ikke ombygging av gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fysisk hindring for lekkasjevann til sluk.

PLAN 1 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntettsjikt på bad er ukjent. Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis på gulv ved dørterskelen er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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



sluk på bad

PLAN 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har servantskap med nedfelt servant, gulvmontert toalett, bidé og dusjhjørne med glassvegg og dør.

PLAN 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventil i taket, og ikke tilfredsstillende tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon via ventil i vegg/tak. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk.
- Det er etablert tilluft via et spor i dørterskelen. Åpningen er begrenset og vurderes ikke å gi tilfredsstillende tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til høy fuktbelastning, kondens og fuktskader over tid.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.
- Begrenset tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og medføre utilstrekkelig utskifting av fuktig luft. Tilluftsåpningen bør utvides eller suppleres, for eksempel med større spalte under døren eller overstrømningsventil.

PLAN 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i tilliggende vegg i gang, mot dusjhjørne, med målepunkt i bunnsvill.
Det ble ikke påvist unormale forhold ved hulltaking.
Måling er utført på befaringsdag med fuktmåler (Protimeter MMS3) med piggelektroder.



fuktmåling i vegg mot dusj.

PLAN 1 > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om oppgradering av vaskerommet. Rommet vurderes derfor med utgangspunkt i byggeåret og etter datidens byggeforskrift. Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging eller vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Våtrom og vaskerom etablert før år 2000 gis TG3 etter kriteriene i NS 3600:2025. Tilstandsgraden er i dette tilfellet aldersbestemt og innebærer ikke nødvendigvis at det er påvist skader ved befaringen.

Det er angitt ett samlet sjablongmessig kostnadsanslag for vaskerommet under dette punktet. Anslaget omfatter utbedring av samtlige forhold, separate kostnadsanslag er ikke angitt under de enkelte TG3-punktene, da tiltakene må ses i sammenheng og separate anslag vil kunne medføre dobbeltføring av kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

PLAN 1 > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom skal omfatte vanntette sjikt på gulv og vegger, samt diffusjonssperre mot kald sone. Utførelsen ved sluk, gjennomføringer, overganger, hjørner og dørterskel, samt rundt dører og vinduer i våtsone, omfatter viktige detaljer som ofte er skjult og derfor ikke kan verifiseres ved en vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

PLAN 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater med downlights i tak.

PLAN 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler som ikke er funksjonstestet under befaring. Det er ca. 15 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

PLAN 1 > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent vanntett sjikt, plastsluk er plassert på gulv under fryseskap. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulvet ved dørterskelen er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnaden for utbedring av dette avviket inngår i det samlede kostnadsanslaget under «Generelt» for vaskerommet.



Sluk på vaskerom

PLAN 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med underskap, benkeplate med nedfelt vask og høyskap, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er montert vanndetektor under vask.

PLAN 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har ventil i tak, og ikke tilfredsstillende tilluft.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon via ventil i vegg/tak. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk.

• Det er etablert tilluft via et spor i dørterskelen. Åpningen er begrenset og vurderes ikke å gi tilfredsstillende tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til høy fuktbelastning, kondens og fuktskader over tid.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

• Begrenset tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og medføre utilstrekkelig utskifting av fuktig luft. Tilluftsåpningen bør utvides eller suppleres, for eksempel med større spalte under døren eller overstrømningsventil.

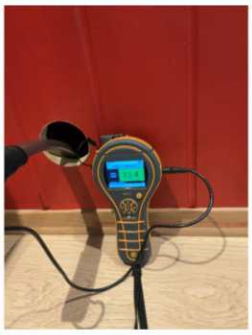
PLAN 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i tilliggende vegg i bunnsvill i gang, mot vask. Fuktkvotemåling (vekt%) ble målt til 13,4 % som viser fuktighetsnivå innenfor normalt nivå.
Måling er utført på befaringsdag med fuktmåler (Protimeter MMS3) med piggelektroder.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mot vaskerom.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om oppgradering av badet. Rommet vurderes derfor med utgangspunkt i byggeåret og etter datidens byggeforskrift. Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging eller vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom og vaskerom etablert før år 2000 gis TG3 etter kriteriene i NS 3600:2025. Tilstandsgraden er i dette tilfellet aldersbestemt og innebærer ikke nødvendigvis at det er påvist skader ved befaringen.

Det er angitt ett samlet sjablongmessig kostnadsanslag for badet under dette punktet. Anslaget omfatter utbedring av samtlige forhold, separate kostnadsanslag er ikke angitt under de enkelte TG3-punktene, da tiltakene må ses i sammenheng og separate anslag vil kunne medføre dobbeltføring av kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom skal omfatte vanntette sjikt på gulv og vegger, samt diffusjonssperre mot kald sone. Utførelsen ved sluk, gjennomføringer, overganger, hjørner og dørterskel, samt rundt dører og vinduer i våtsone, omfatter viktige detaljer som ofte er skjult og derfor ikke kan verifiseres ved en vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis og panel på vegg. Malt panel i tak med downlights.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforholdet helt frem til sluket kunne ikke kontrolleres. Målt høydeforskjell fra gulvet ved døren til forkant av dusjkabinettet var ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sluket ligger under et større dusjkabinett og var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaringen. Fallforholdet helt frem til sluket kunne ikke måles. Det ble registrert et større område med bomlyd under flisene ved servanten. Det ble ikke registrert løse eller sprukne fliser eller sprekker i fugene i det aktuelle området.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent og ikke synlig på bad. Slukløsning er plassert under dusjkabinett, som gjør dette utilgjengelig under befaring. Høydeforskjellen fra toppen av gulvet ved dusjkabinett og toppen av gulvet ved dør er ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

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

Kostnaden for utbedring av dette avviket inngår i det samlede kostnadsanslaget under «Generelt» for badet.



sluk under dusjkabinett

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantskap med nedfelt servant, gulvmontert toalett og lukket dusjkabinett med vegger, gulv, tak og skyvedør. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Dusjkabinettet har stedvis avflassing og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men ytterligere slitasje må påregnes. Dusjkabinettet kan vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov.



Avflassing i dusjkabinett

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via fuktstyrt vifte. Viften var ikke aktiv under befaringen. Eier opplyser at viften starter automatisk ved økt luftfuktighet.

Vurdering av avvik:
• Det er etablert tilluft via et spor i dørterskelen. Åpningen er begrenset og vurderes ikke å gi tilfredsstillende tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og medføre utilstrekkelig utskifting av fuktig luft. Tilluftsåpningen bør utvides eller suppleres, for eksempel med større spalte under døren eller overstrømningsventil.



Avtrekk på bad i kjeller.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra gang i vegg mot toalett, med målepunkt i bunnsvill.
Fuktkvotemåling (vekt%) i trevirke ble målt til 8,0% som viser fuktighetsnivå innenfor normalt nivå.
Måling er utført på befaringsdag med fuktmåler (Protimeter MMS3) med piggelektroder.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg til bad i kjeller.

KJØKKEN

PLAN 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkett på gulvet, tapet på veggene og malt panel i himlingen med downlights.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i granitt. Kjøkkenøyen har skuffer, skap og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr omfatter kjølehjørne, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin og oppvaskkum.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

PLAN 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobber. Synlige rørføringer finnes hovedsakelig i kjelleren og som kortere rørstrekk ved sanitærutstyr og andre installasjoner. Store deler av ledningsnettet er skjult i vegger, gulv og etasjeskillere og var derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige deler samt foreliggende opplysninger om anleggets alder og dokumentasjon. Stoppekran er lokalisert i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Vanninntak med stoppekran i teknisk rom i kjeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er av plast. Synlig rørdel har årstallsmerking fra 1975, og deler av anlegget vurderes derfor å være fra byggeåret. Avløpsanlegget er luftet over tak, og det er etablert stakeluke i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret og har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men tilstanden bør følges opp, og utskifting må påregnes ved tegn til svikt eller i forbindelse med andre oppgraderinger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler over vinduene. Ventilasjonen er supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og fuktstyrt avtrekksvifte på badet i kjelleren.

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

Beskrivelse

Boligen har en Thermia Diplomat væske-til-vann-varmepumpe plassert i teknisk rom i kjelleren. Ifølge eier er det boret brønn for anlegget i hagen. Anlegget var ikke i drift under befaringen, og funksjonen er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Serviceetikett på varmepumpen viser utført service i 2013 og anbefalt ny service i 2014. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på senere service.

Tilstandsrapport



varmeanlegg i kjeller

TG 1 Luft til luft varmepumpe

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe i kjellerstue og i stue i plan 2.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



varmepumpe i kjellerstue



varmepumpe i stue

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter, plassert i teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsbereder i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme med radiatorer fordelt i boligen. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlig korrosjon på tilgjengelige deler. Reguleringsventilene lot seg betjene. Anlegget var ikke i drift, og radiatorenes varmeavgivelse ble derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på alder eller utskifting av det vannbårne fordelingsanlegget. Aldersvurderingen tar derfor utgangspunkt i boligens byggeår. Anlegget har usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Eldre rør, koblinger og ventiler har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Det anbefales å følge med på anleggets tilstand og få det kontrollert av kvalifisert fagperson før det eventuelt tas i bruk igjen.



radiator

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse er plassert i bod i kjeller. Det er også eget underfordelingsskap i hagestue.

Vurdering av avvik:

• Provisorisk avsluttet trekkerør i kjellerstue.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Fordelingsskapet i hagestuen har mangelfull innfesting. En festeskrue var løsnet, og skapet var løst på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Den provisoriske avslutningen gir usikkerhet om trekkerøret inneholder elektriske ledninger, og om avslutningen er forskriftsmessig. Forholdet bør kontrolleres og avsluttes korrekt av registrert elektrovirksomhet.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidene er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav. Dokumentasjonen bør innhentes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, anbefales en nærmere kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangelfull innfesting kan belaste kabler og koblinger og medføre fare for skade på anlegget. Skapet bør festes forsvarlig og forholdet kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Det er registrert åpninger ved kabelinnføringene øverst i boligens sikringsskap. Interne ledninger er synlige gjennom åpningene. Forholdet bør kontrolleres og eventuelt utbedres av registrert elektrovirksomhet.

I kjellerstuen er det registrert et trekkerør som kommer ut av veggen og er provisorisk avsluttet med tape. Det er ikke avklart om røret inneholder elektriske ledninger, eller om disse eventuelt er frakoblet. Forholdet bør kontrolleres og forskriftsmessig avsluttes av registrert elektrovirksomhet.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og utfører kun en visuell vurdering, og gjennomgang av fremlagt og tilgjengelig dokumentasjon.



Sikringsskap i kjeller.



Inntaksskap i kjeller.



Provisorisk avsluttet trekkerør i kjellerstue.



Fordelingsskap i hagestuen.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er vurdert ved visuell befaring, basert på synlige forhold og tilgjengelige opplysninger. Vurderingen omfatter en begrenset kontroll av forhold som kan ha betydning for brannsikkerhet, og er ikke en fullstendig branntekniskt kontroll. Det er registrert røykvarslere i hver etasje og tilgjengelig slokkeutstyr i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en endring i den opprinnelige branncelleinndelingen mellom garasjen og boligen.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Endringen medfører usikkerhet om skillet mellom garasjen og boligen har tilfredsstillende brann- og gasstetthet. Mangler i skillet kan føre til at brann, røyk og eksosgasser sprer seg inn i boligen. Forholdet bør vurderes av kvalifisert fagperson og utbedres ved behov.
- Åpningsmålet på vinduet i soverommet i kjelleren tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu og kan vanskeliggjøre rømning ved brann. Vinduet bør skiftes ut med et vindu som gir tilfredsstillende fri åpning for rømning.

Godkjent plantegning viser rommet som i dag benyttes som garderoberom, som redskapsbod med adkomst fra garasjen og tett vegg mot soverommet. I dagens løsning er det etablert åpning fra soverommet, og rommet er innredet og benyttes som en del av boligen. Den opprinnelige døren mot garasjen er fortsatt på plass, men er midlertidig sperret fra garasjesiden. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at vegger, dør og tilslutninger mot garasjen har nødvendig brann- og gasstetthet.

Vinduet i soverommet i kjelleren er midthengslet. Den midthengslede rammen reduserer den frie åpningen når vinduet åpnes. Det er ikke avklart om vinduet tilfredsstilte kravene da boligen ble oppført. Vinduet anbefales skiftet ut slik at dagens krav til fri åpning for rømning oppfylles.

Tilstandsrapport



Rømningsvindu på soverom i kjeller.



Dør fra garderoberom til garasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn opplyst som fjell og grus i byggesøknad fra 1972.
Grunnforhold er ikke vurdert under befaring, det er delvis synlig fjell på tomten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Byggesøknaden fra 1972 opplyser om drenering basert på rør. Det foreligger ingen senere opplysninger eller dokumentasjon på utskifting eller utbedring av drenering og utvendig fuktsikring. Dreneringen og fuktsikringen ligger skjult under terreng og var ikke tilgjengelig for kontroll under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre drenering og fuktsikring kan ha redusert funksjon. På grunn av registrerte tegn til fuktbelastning i kjelleren anbefales det å undersøke dreneringen, den utvendige fuktsikringen og terrengforholdene nærmere. Behovet for oppgradering eller utskifting må vurderes på bakgrunn av undersøkelsen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ifølge byggesøknaden har boligen grunnmur av betong med pussede overflater. Fundamenteringen under terreng er ikke synlig, og nærmere utførelse er ukjent.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt bolig har belegningsstein, opparbeidet gressplen, fjell og platting mot vest.

Vurdering av avvik:

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

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
Økt fuktbelastning mot grunnmuren kan over tid medføre fuktinntrenging og skader på konstruksjoner under terreng.

• Ved eventuelle større terrenginngrep, gravearbeider eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene, anbefales det ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger.

Tilstandsrapport



nve. kartutsnitt

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

Beskrivelse

Stikkledningene for vann og avløp fra boligen og frem til kommunalt nett skal ifølge eier være skiftet omkring 2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

Utvendige vann- og avløpsledninger samt løsninger for overvann og drensvann ligger hovedsakelig skjult i grunnen og er ikke inspisert eller tilstandsvurdert. Punktet er ikke omfattet av forskriftens obligatoriske undersøkelsesomfang og er kun tatt med som informasjon uten fastsatt tilstandsgrad.

Oljetank

Beskrivelse

Kommunens register oppgir at oljetanken er fjernet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Glassrekkverket ved plattingen har løs innfesting. Ett av glassfeltene er knust.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Tilsynsrapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS, datert 28.02.2023, beskriver avvik ved skorsteinen. Rapporten opplyser at skorsteinen er utett og motstår en eventuell pipebrann svært dårlig.
  I rapport etter feiing, datert 25.06.2026, er det registrert manglende sklisikring for husstigen ved takstigen.
  Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret eller lukket.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Provisorisk avsluttet trekkerør i kjellerstue.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Fordelingsskapet i hagestuen har mangelfull innfesting. En festeskrue var løsnet, og skapet var løst på vegg.

• Det er registrert en endring i den opprinnelige branncelleinndelingen mellom garasjen og boligen.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

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

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Løs innfesting kan føre til at rekkverket gir etter ved belastning. Knust glass kan medføre fare for personskade.
Innfestingen bør kontrolleres og etterstrammes eller utbedres slik at rekkverket står stabilt. Det knuste glassfeltet bør skiftes.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for personskade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• 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.

• Avviket ved skorsteinen kan medføre lekkasje av røykgasser og varme samt økt fare for brann og personskade. Manglende sklisikring kan medføre at stigen forskyves eller glir ved bruk.
Avvikenes status bør avklares med VIB. Nødvendige tiltak må utføres, og dokumentasjon på at avvikene er lukket bør fremlegges.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Den provisoriske avslutningen gir usikkerhet om trekkerøret inneholder elektriske ledninger, og om avslutningen er forskriftsmessig. Forholdet bør kontrolleres og avsluttes korrekt av registrert elektrovirksomhet.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidene er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav. Dokumentasjonen bør innhentes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, anbefales en nærmere kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangelfull innfesting kan belaste kabler og koblinger og medføre fare for skade på anlegget. Skapet bør festes forsvarlig og forholdet kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

• Endringen medfører usikkerhet om skillet mellom garasjen og boligen har tilfredsstillende brann- og gasstetthet. Mangler i skillet kan føre til at brann, røyk og eksosgasser sprer seg inn i boligen. Forholdet bør vurderes av kvalifisert fagperson og utbedres ved behov.

• Åpningsmålet på vinduet i soverommet i kjelleren tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu og kan vanskeliggjøre rømning ved brann. Vinduet bør skiftes ut med et vindu som gir tilfredsstillende fri åpning for rømning.

• Ved eventuelle større terrenginngrep, gravearbeider eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene, anbefales det ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/ lagring.

Byggeår
1996

Kommentar
Opprinnelig carport, søknad om innsetting av port og vegg (fasadeendring) søkt om 1996

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med belegningsstein, delvis panel på vegger og tak.
Bygget i tilknytning til boligen.
Innlagt strøm og lys, elektrisk portåpner.
I garasjen er det tilgang til delvis gulvet loft via loftsluke.

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

Hagestue



Anvendelse
Overbygd uteplass

Byggeår
2013

Kommentar
Godkjent byggesøknad

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Hagestue med terrassegulv av Kebony, panel i tak og vegger, samt fliseplater på vestvegg.
Det er innlagt strøm, belysning, varmelamper i tak, og varmeovn på vegg, og en utevask med kaldtvann.
Hagestue har elektriske blendegardiener, og aluminium foldedør som kan åpnes.

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

Redskapsbod



Anvendelse
Lagring.

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Stående kledning, glasert takstein og støpt dekke.
Boden er uisolert, med innlagt strøm og lys.

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

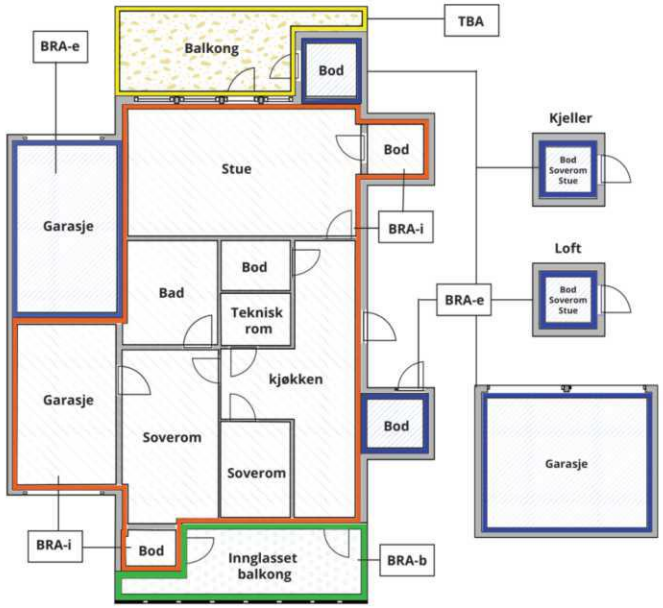
Hva er måleverdig areal?

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)**
Plan 1	72			72	
Plan 2	74			74	61
Kjeller	70			70	
SUM	**216**				**61**
SUM BRA	**216**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Plan 1	Bad, gang, vaskerom, soverom, garderobe, soverom 2, garderobe 2		
Plan 2	Kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Teknisk rom, bad, soverom, kjellerstue, bod		

Kommentar

Oppmålingen er utført i henhold til NS 3940. Arealene er beregnet på grunnlag av målinger foretatt på befaringsdagen.
Mindre avvik kan forekomme som følge av måleusikkerhet, begrenset tilgjengelighet og bygningsmessige forhold.
Møblering, faste installasjoner, piper, sjakter og utforede vegger kan også ha påvirket målingen.

Boligens hovedetasje er nivåforskjøvet og delt i to plan med intern trapp. Planene omtales i rapporten som Plan 1 og Plan 2. I tillegg har boligen kjeller.
Garasjen er medregnet som BRA-e. Det er dør mellom garasjen og garderoberommet, men døren var sperret fra garasjesiden på befaringsdagen.
Hagestuen og den frittstående redskapsboden er også medregnet som BRA-e og inngår i eiendommens samlede BRA.

Terrasseplatting er oppmålt og oppført som TBA. Carportens areal inngår ikke i arealoppstillingen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ved behov for mer nøyaktig arealmåling anbefales det arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger søknads- og tegningsmateriale for boligen fra 1972–1973 samt midlertidig brukstillatelse datert 14.01.1976. Ferdigattest for boligen er ikke fremlagt.

Det foreligger også melding om fasadeendring, tatt til etterretning av kommunen 10.06.1996.
Meldingen gjelder innsetting av garasjeport og oppføring av én vegg i eksisterende carport.

For frittliggende hagestue foreligger tegning datert 02.04.2013 og kommunalt vedtak datert 29.04.2013.
Hagestuen er godkjent som overbygd uteplass. Ferdigattest for tiltaket er ikke fremlagt.

Plantegning datert 10.05.1973 legges til grunn for vurderingen av boligens opprinnelig godkjente planløsning.
Dagens planløsning avviker fra tegningen på følgende punkter:

Badstuen i underetasjen er innlemmet i tilstøtende bad og fremstod på befaringstidspunktet som en del av baderommet. Endringen er ikke vist på fremlagte tegninger. Endring fra badstue til bad er ikke nødvendigvis søknadspliktig, men eventuelle tekniske og konstruksjonsmessige endringer er ikke dokumentert.

Rom som på tegningen er benevnt «redskapsbod», er vist med adkomst fra garasjen og tett vegg mot soverommet.
I dagens løsning er det etablert åpning fra soverommet, og rommet er innredet og benyttes som garderoberom tilhørende boligen. Døren mot garasjen er fortsatt på plass, men er sperret fra garasjesiden.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring eller endring av skillet mellom garasje og bolig.
Det er heller ikke dokumentert at vegger, dør og tilslutninger har nødvendig brann- og gasstetthet. Forholdet bør undersøkes nærmere.

Det anbefales at avvikene og manglende dokumentasjon avklares med kommunens byggesaksavdeling.

Bygningenes plassering på tomten er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Håkon A. Kristoffersen	Takstingeniør
	Knut Wittingsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	133	232		0	901.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tiurstien 26

Hjemmelshaver
Wittingsrud Knut, Sægrov Tirill

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Laskenlia i Horten. Kretser til Nordskogen barneskole og Orerønningen ungdomsskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Laskenlia. 08.07.1966

Om tomten

Opparbeidet tomt med belegningsstein ved inngang, oppstillingsplass og i carport. Gressplen, prydbusker, blomsterbed, hekk mot gate og trær.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2026	Tilsendt fra megler, fylt ut av eier	Gjennomgått	7	Nei
Kundeskjema	28.09.2026	Skjema fra takstmann, fylt ut av eier.	Gjennomgått	7	Nei
Megleropplysninger	02.10.2026	Tilsendt fra megler	Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	14.01.1976		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger/ søknader	01.10.2026	Dokumenter fra kommune, tilsendt fra megler.	Gjennomgått	18	Nei
V.I.B Tilsynsrapport	28.02.2023	Rapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS, tilsendt fra megler.	Gjennomgått	2	Ja
V.I.B Rapport etter feiing	25.06.2026	Rapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS, tilsendt fra megler.	Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/5821
Dokumentdato	28.02.2023
Kontrolldato	28.02.2023
Saksbehandler	Stuart Gibson

KNUT WITTINGSRUD
Tiurstien 26
3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Tiurstien 26, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN den 28.02.2023

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: KNUT WITTINGSRUD
For brannvesenet: Stuart Gibson

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 8284, Nordre skorstein

1. **Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Anki skorstein egner seg dårlig til å transportere røykgasser, da skorstein er utett og motstår en evntuell pipebrann svært dårlig.

Andre forhold:

Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

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

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 31.03.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2023/5821** ved svar.

Spørsmål rettes til Stuart Gibson på **feier@vibr.no** eller **+47 98 26 30 42**.

Med vennlig hilsen

Stuart Gibson
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2026/6655
Dokumentdato	25.06.2026
Kontrolldato	25.06.2026
Saksbehandler	Kevin Lindestad
Gnr/bnr.	133/232
Adresse	Tiurstien 26
Leilighet	H0101

KNUT WITTINGSRUD
Tiurstien 26
3189 HORTEN

Rapport etter feiing med fyringsanlegg i Tiurstien 26, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale brannvesen (VIB) gjennomførte kontroll/ feiing 25.06.2026. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som gjelder adkomst for feiing og uttak av sot.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:
Skorsteinsløp - 8284 - Nordre skorstein
Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.*
Kommentar:
Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 24.08.2026 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no.**

Denne feiingen er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.
Vi minner om at fyringsanlegget jevnlig må vedlikeholdes, blant annet ved at pakninger rundt røykrør sjekkes og byttes.

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Kevin Lindestad på telefon **92 21 08 25** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Kevin Lindestad
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

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

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

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

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

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

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

Aktuelt regelverk

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260215
Addresse	Tiurstien 26		
Postnr.	3189	Sted	HORTEN
Selgers navn	Knut Wittingsrud		
Selgers navn	Tirill Sægrov		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IBIS

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet avløp s rør ut i gate

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Odd Heiberg

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utestuen og terrassen

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet selv vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tt bygg aa

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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.

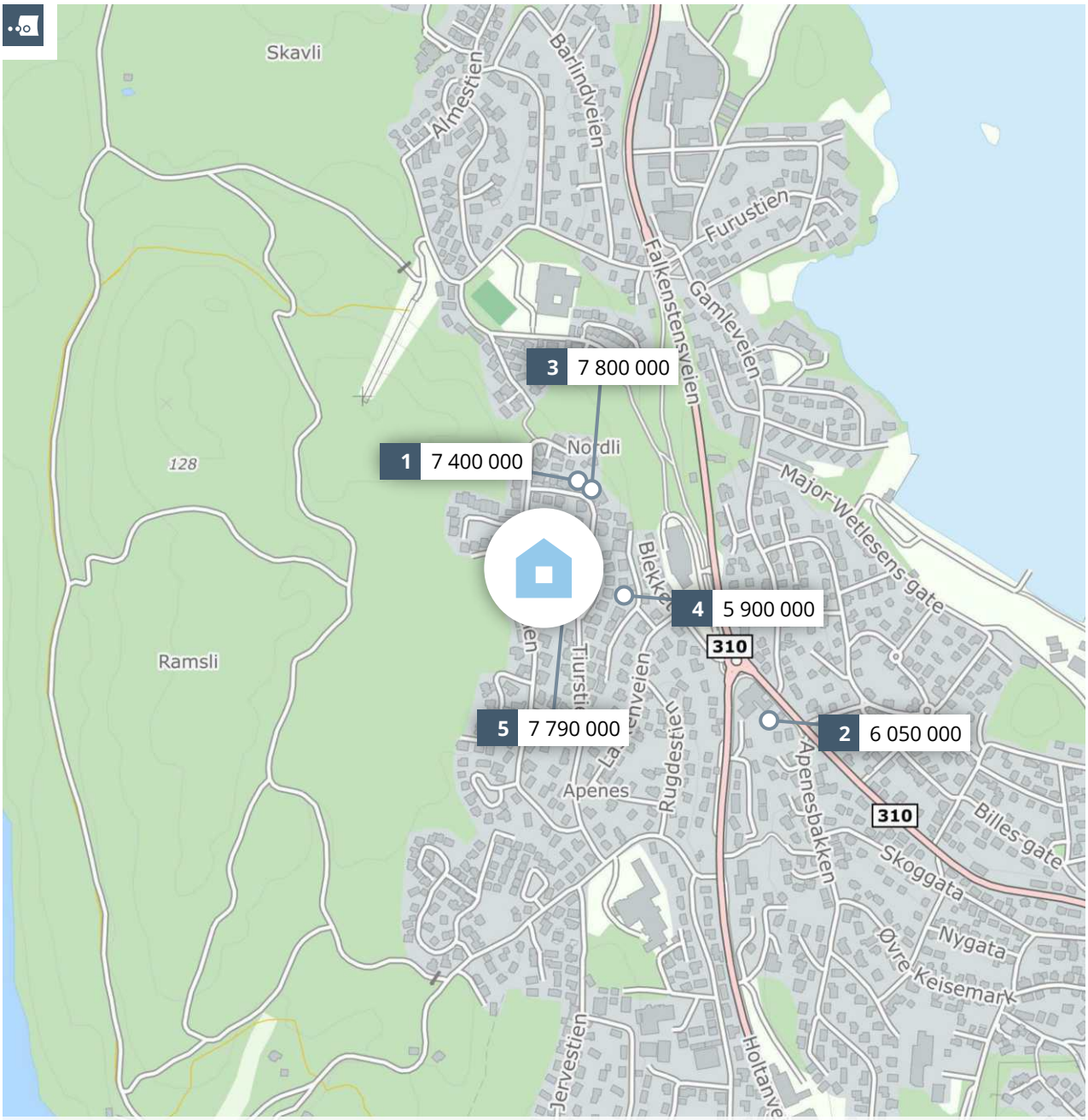
Dato 29.09.2026

Signert av *Knut Wittingsrud*

Signert av *Tirill Sægrov*

Initialer selger:
K W
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

TIURSTIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 07.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tiurstien 26, 3189 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 133 BNR 232 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Laskenlia

Verdivurdert til

6 750 000

-	6 750 000	31 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	216 m²	34 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					901 m²	
Byggeår					1976	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Spurvestien 23					13.09.2026	8 100 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**35 577**
	208 m²	1988	703 m²	3 sov							
2	Falkenstensveien 31 A					20.01.2026	6 190 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**34 971**
	173 m²	1968	1 175 m²	4 sov							
3	Spurvestien 21					26.01.2026	8 300 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**25 743**
	303 m²	1988	671 m²	4 sov							
4	Meisestien 12					26.06.2024	6 250 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**28 230**
	209 m²	1986	878 m²	3 sov							
5	Tiurstien 22					13.07.2022	7 790 000	**7 790 000**	0	7 790 000	**38 564**
	202 m²	1972	962 m²	4 sov							

Klassisk, solid og innholdsrik enebolig på toppen av Laskenlia rett ved flotte turområder og skogen. Gode solforhold og en stor og skjermet bakhage med terrasse og utestue. Lettstelt og variert tomt i en kombinasjon av plen, stor terrasse og naturtomt. Boligens gode planløsning gjør at boligen passer både for en barnefamillie, "dine og mine" og "godt voksne" som da får alt på to plan med noen få trappetrinn i mellom og kjeller m/plass for barn og barnebarn.

Boligen ble tegnet av arkitektfirma Bjåen og Korneliussen i 1972 - den er pent tilpasset terrenget. Her har man en stor stue m/tilhørende Huseby kjøkken på toppen - noen trinn ned til en soveromsfløy med både bad og vaskerom og en kjelleretasje med bl.a. ekstra soverom, stor peisestue og et stort bad. Sol fra morgen til kveld og utsikt over Oslofjorden og omgivelsene fra stue og kjøkken. Flere detaljer om oppgraderinger som er gjort både av dagens og forrige eier i tilstandsrapporten som er laget i forbindelse med salget høsten 2026.

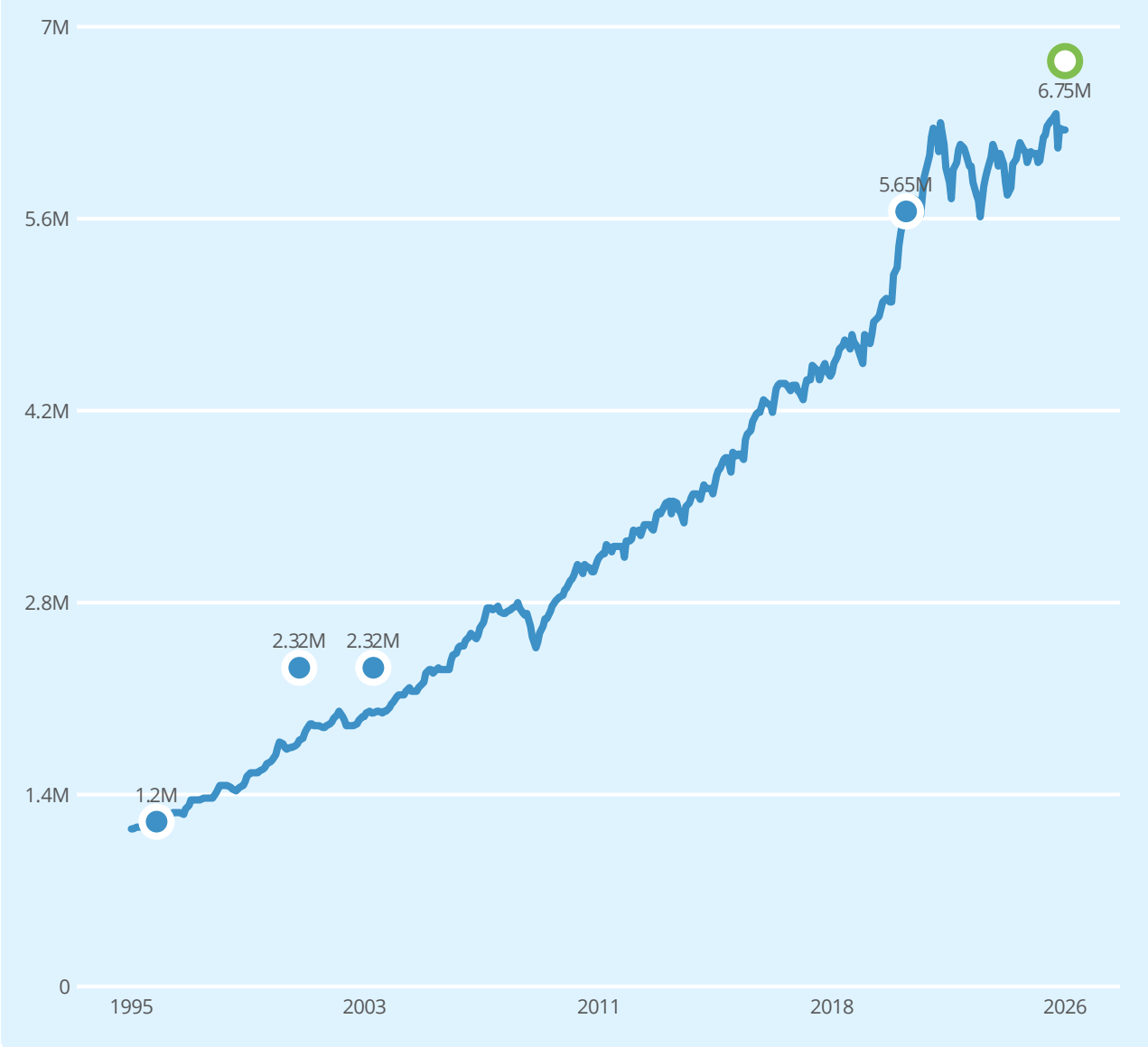
Garasje og carport med ladeboks.

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



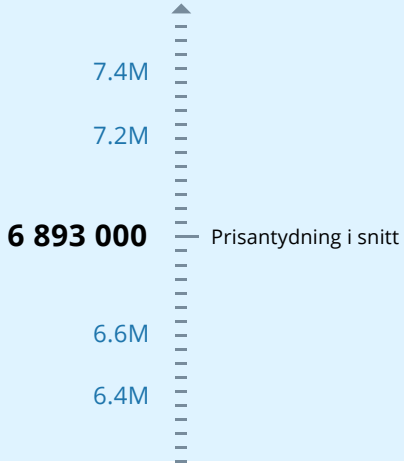
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.06.2021		07.06.2021	-	5 650 000	-	5 650 000	1
31.03.2003		04.07.2003	2 250 000	2 320 000	-	2 320 000	
01.01.2001			2 250 000	2 320 000	-	2 320 000	
04.03.1996		04.03.1996	-	1 200 000	-	1 200 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Har gjort en del oppgraderinger siden kjøp i 2021. Kjøpet i 2021 var også et privat salg uten at boligen ble lagt ut i markedet.

Eneboliger til salgs i Laskenlia grunnkrets nå

4
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
143
dager

Eneboliger solgt i Laskenlia grunnkrets siste 12 mnd

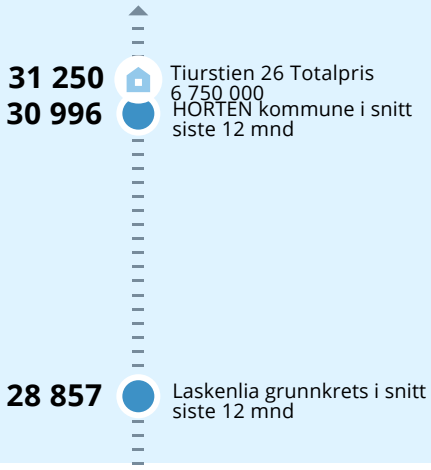
11
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
86
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Tiurstien 26, 3189 HORTEN**	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364871**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161754277**
Gårdsnummer **133**	Bruksnummer **232**
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 **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **250,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **250,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **199,24**

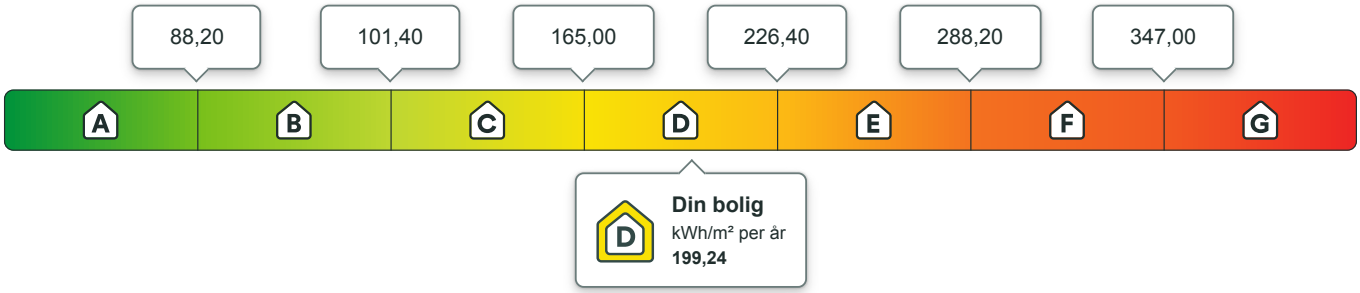
Tiurstien 26, 3189 HORTEN

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
48 115,83	**192,46**

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

Tiurstien 26, 3189 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**

Tiurstien 26, 3189 HORTEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på varmeanlegg

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: 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 utendørs

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: 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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.09.2026 09:12

Eiendom 3901-133/232 Tiurstien 26

Bruksnavn	Tiurstien 26				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	20.02.1973	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	901 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	133	Beregnet areal	901,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	232	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Tiurstien 26	3189 Horten	Laskenlia	Horten	Horten

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.02.1973	Kart- og delingsforretning	3901-133/232	Mottaker	871
		3901-30/1	Avgiver	-871
10.06.1977	Kartforretning	3901-133/232	Mottaker	901
01.01.2020	Omnummerering	3901-133/232	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-133/232	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300368521			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Meldingssak registrer tiltak			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	20,7/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	20,7/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	26/	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	20,7/0	20,7/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	161754277			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.09.2026 09:12

Eiendom 3901-133/232

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Tiurstien 26	3189 Horten

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Wittingsrud Knut Tiurstien 26 3189 Horten	220863	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Sægrov Tirill Tiurstien 26 3189 Horten	030364	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Sægrov Tirill Tiurstien 26 3189 Horten	030364	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Wittingsrud Knut Tiurstien 26 3189 Horten	220863	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**133**	**232**	**0**	**0**	Tiurstien 26, 3189 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	899.95m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3901 H0072	Laskenlia (8.7.1966)	Boliger	893.68m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
H0167	Tiurstien 17-19-21 (30.5.1986)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

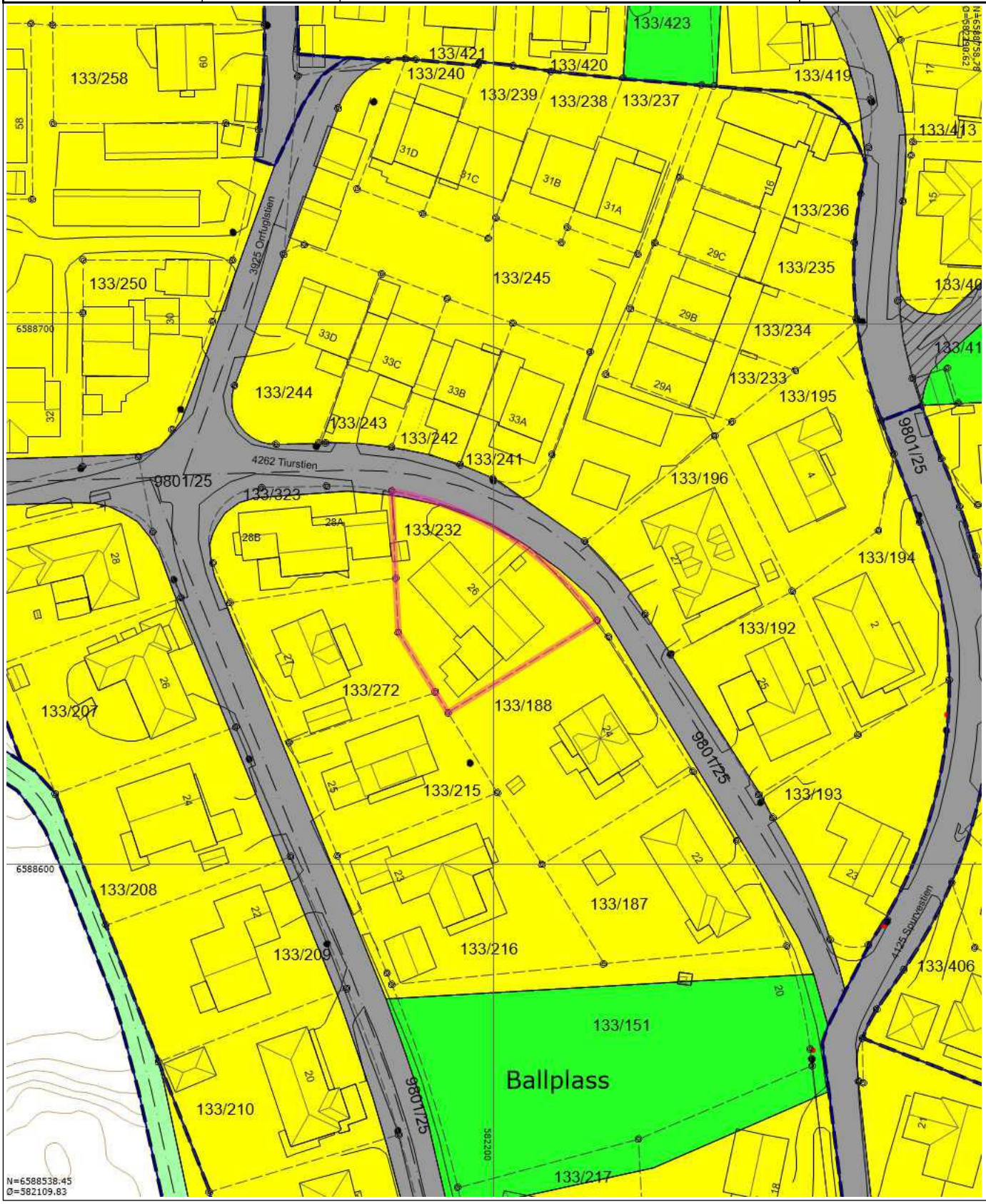
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 232	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tiurstien 26 3189 HORTEN			
Annen info:	Laskenlia			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå


Diverse

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


RpGrense


RpFormålgrense


Regulert senterlinje


Boligområde


Kjøreveg

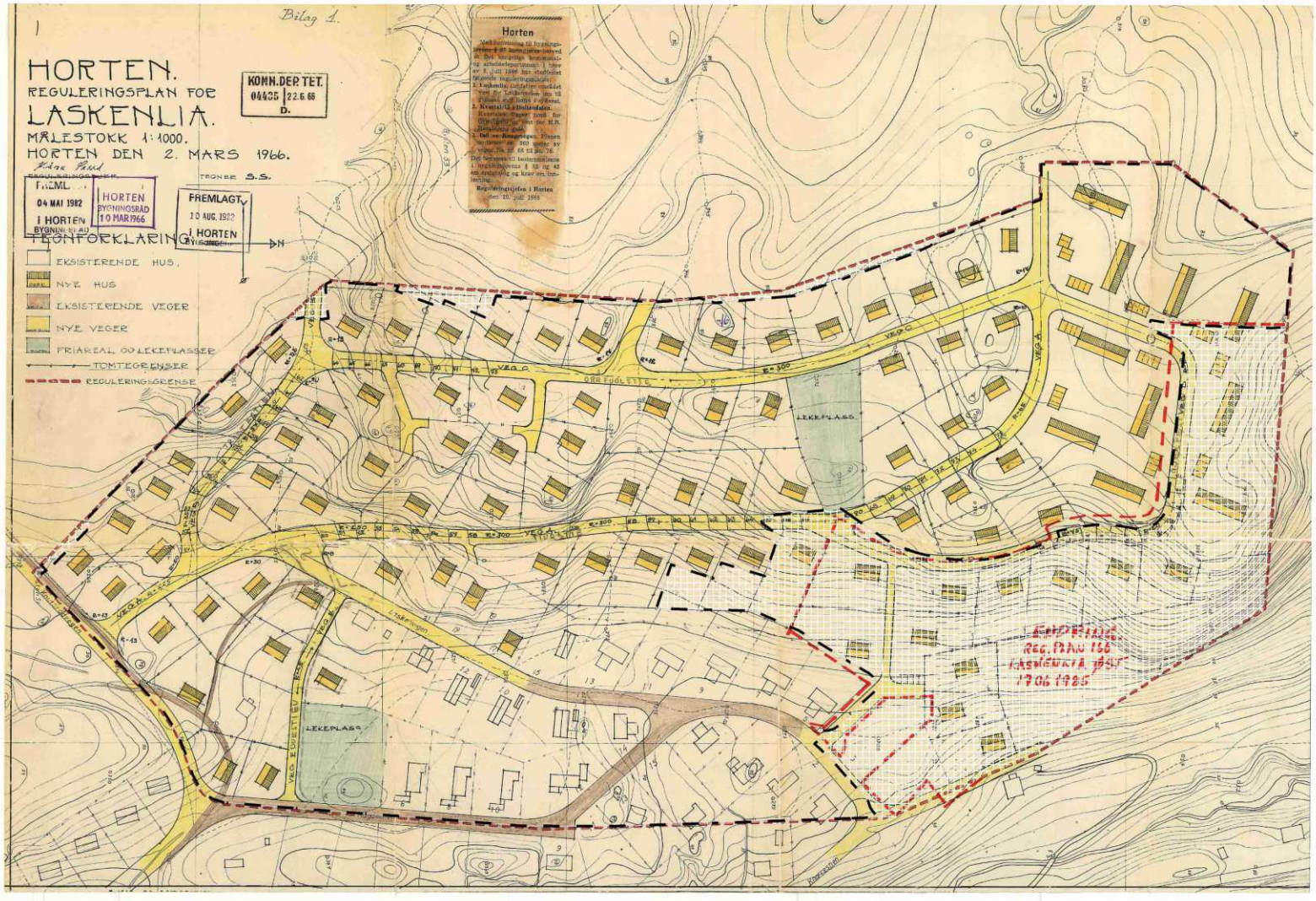

Skiløype


Anlegg for lek


Felles avkjørsel


Kanal og grøft


Høydekurve


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

VEDTEKTER
Til reguleringsplan for
LASKENLIA
Horten

---

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. Takoppbygg tillates ikke.

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

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

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

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

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

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

Reguleringssjefen i Horten, den 8. mars 1966.

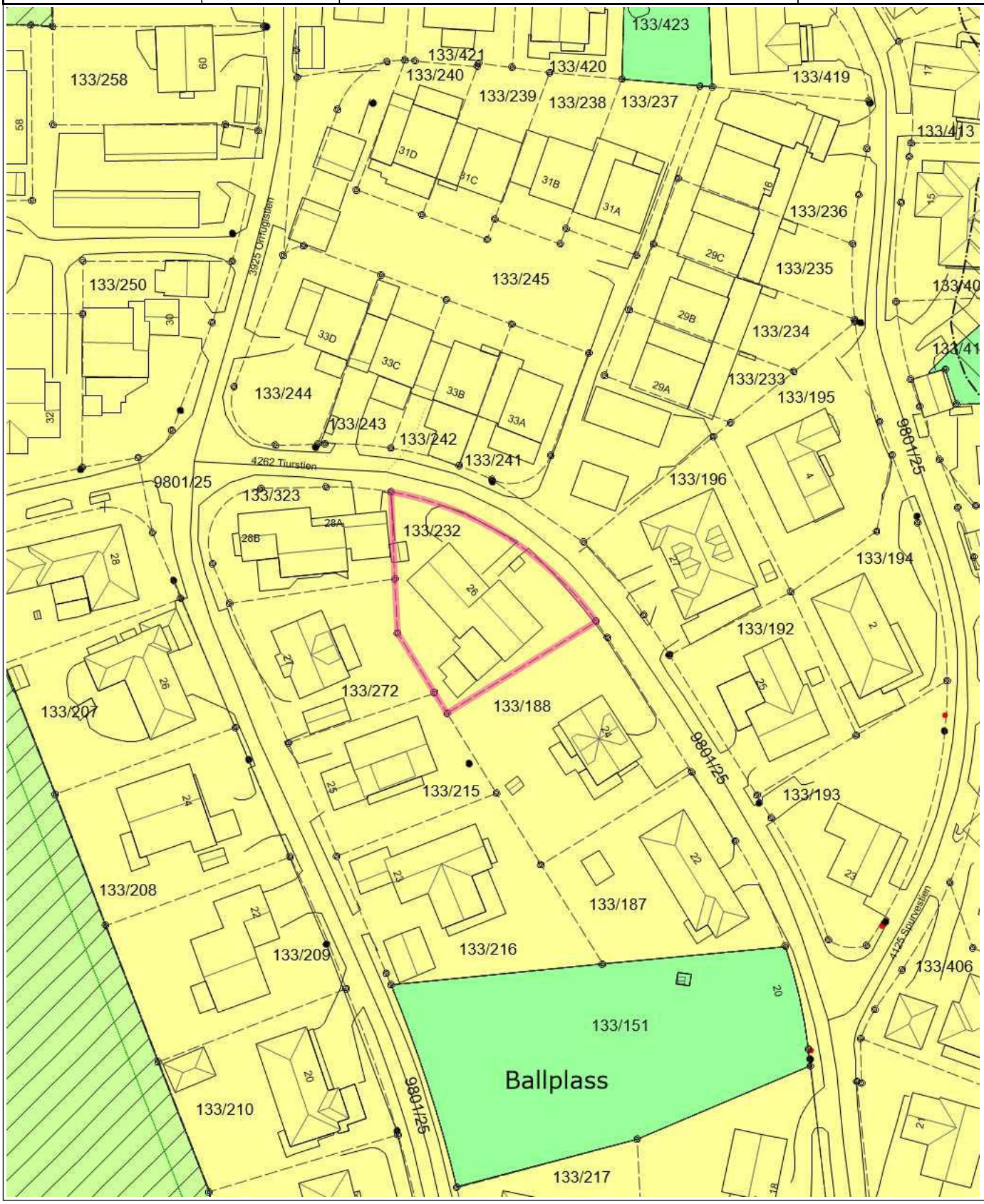
Kåre Sand

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 232	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tiurstien 26 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

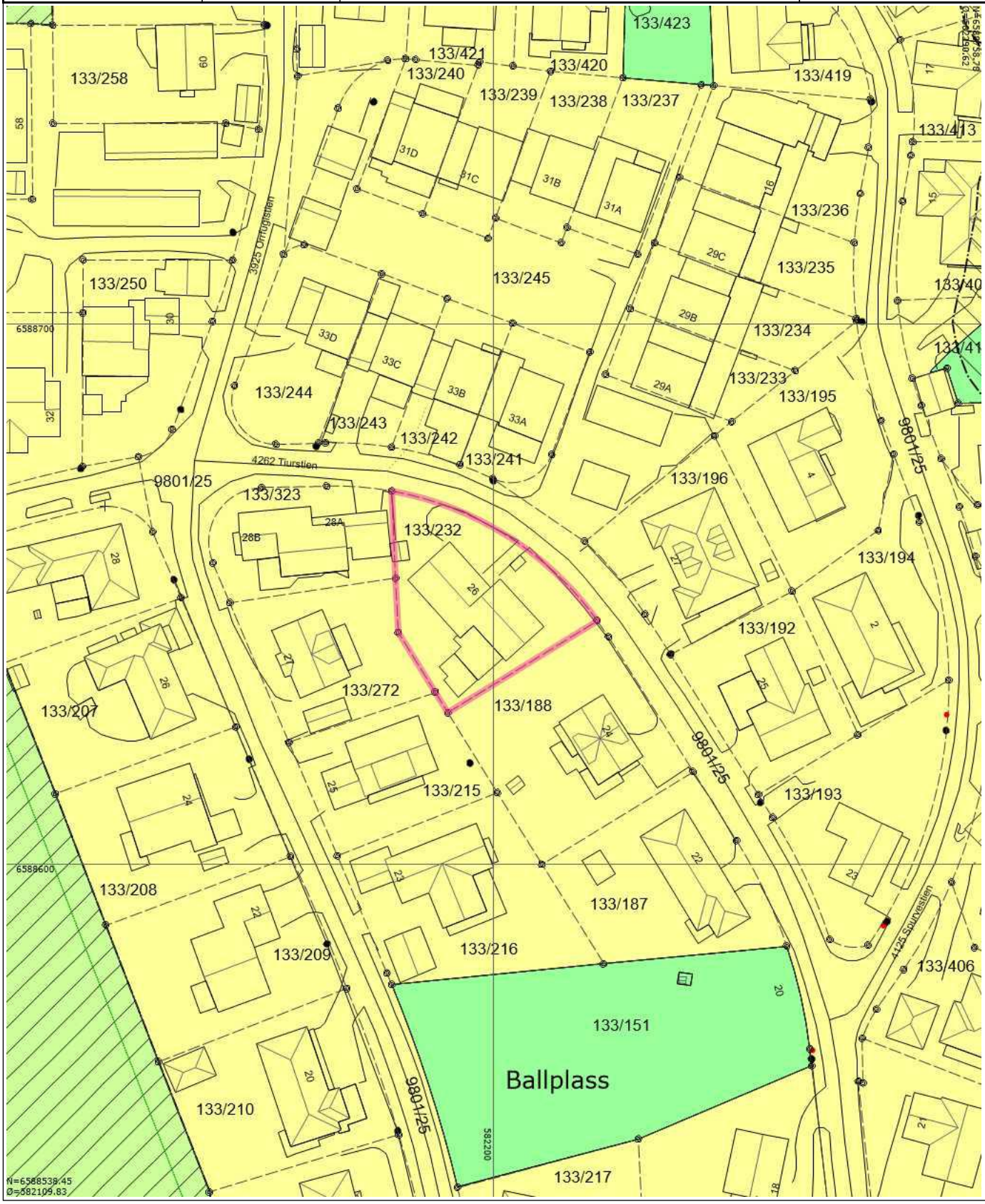
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
-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

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 232	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tiurstien 26 3189 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Oversiktskart

Adresse: **Tiurstien 26, 3189 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/133/232/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 902 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.09.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

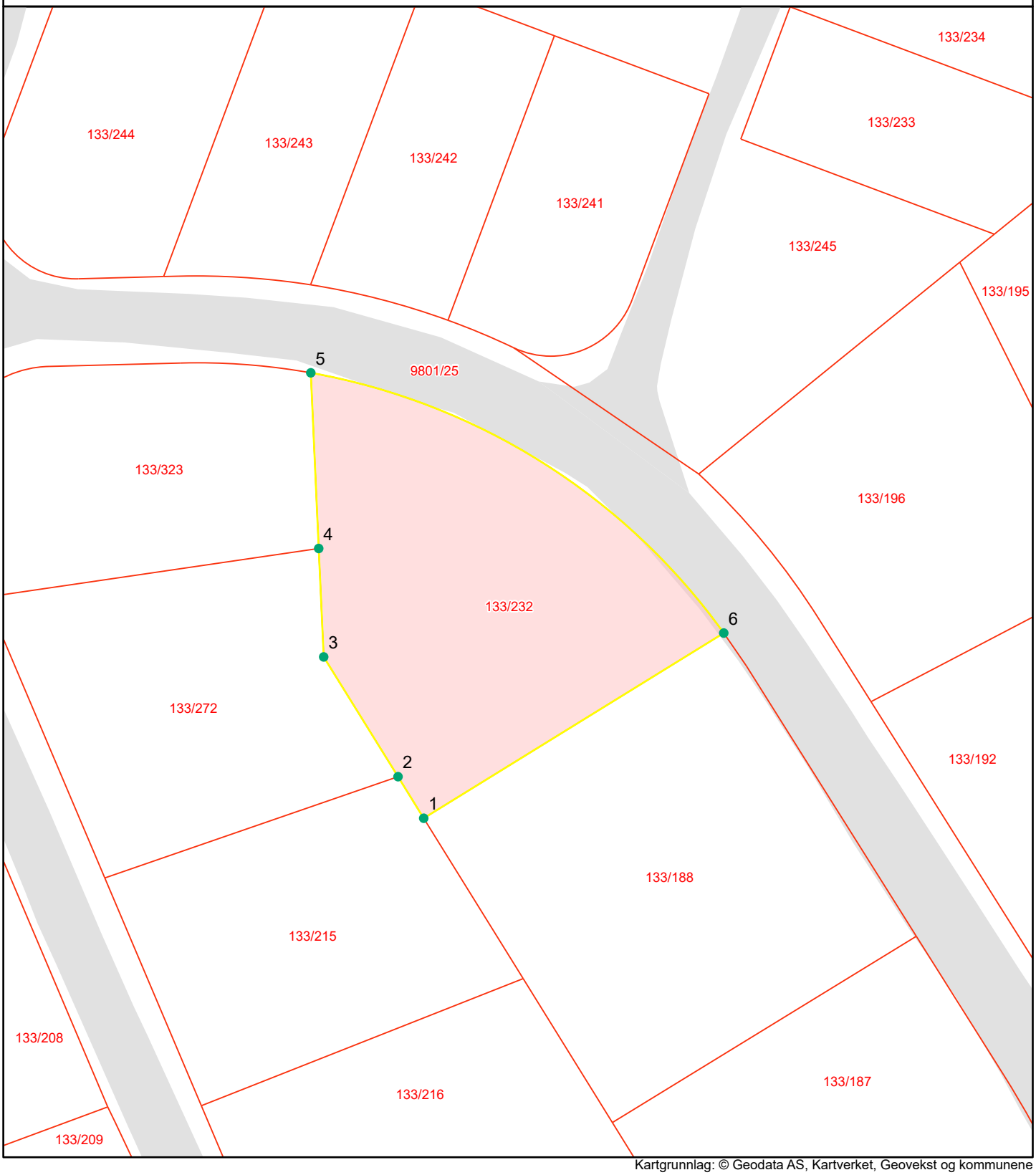
Adresse: **Tiurstien 26, 3189 Horten**
Gnr/bnr: **3901/133/232/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 902 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.09.2026

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.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 902 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588628.1	582191.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	4.51	0
2	6588631.93	582189.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	13	0
3	6588642.96	582182.36	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	10.01	0
4	6588652.95	582181.9	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	16.21	0
5	6588669.13	582181.17	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	46.19	59.972
6	6588645.16	582219.28	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	32.55	0

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

Dato: 02.10.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	133	Bruksnr.	232	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Tiurstien 26						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				X
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
X	

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	X
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:
Restanse:	Kr 2 224,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1551,-

	Beløp
Eiendomsskatt	673,-

Tilleggsopplysninger:

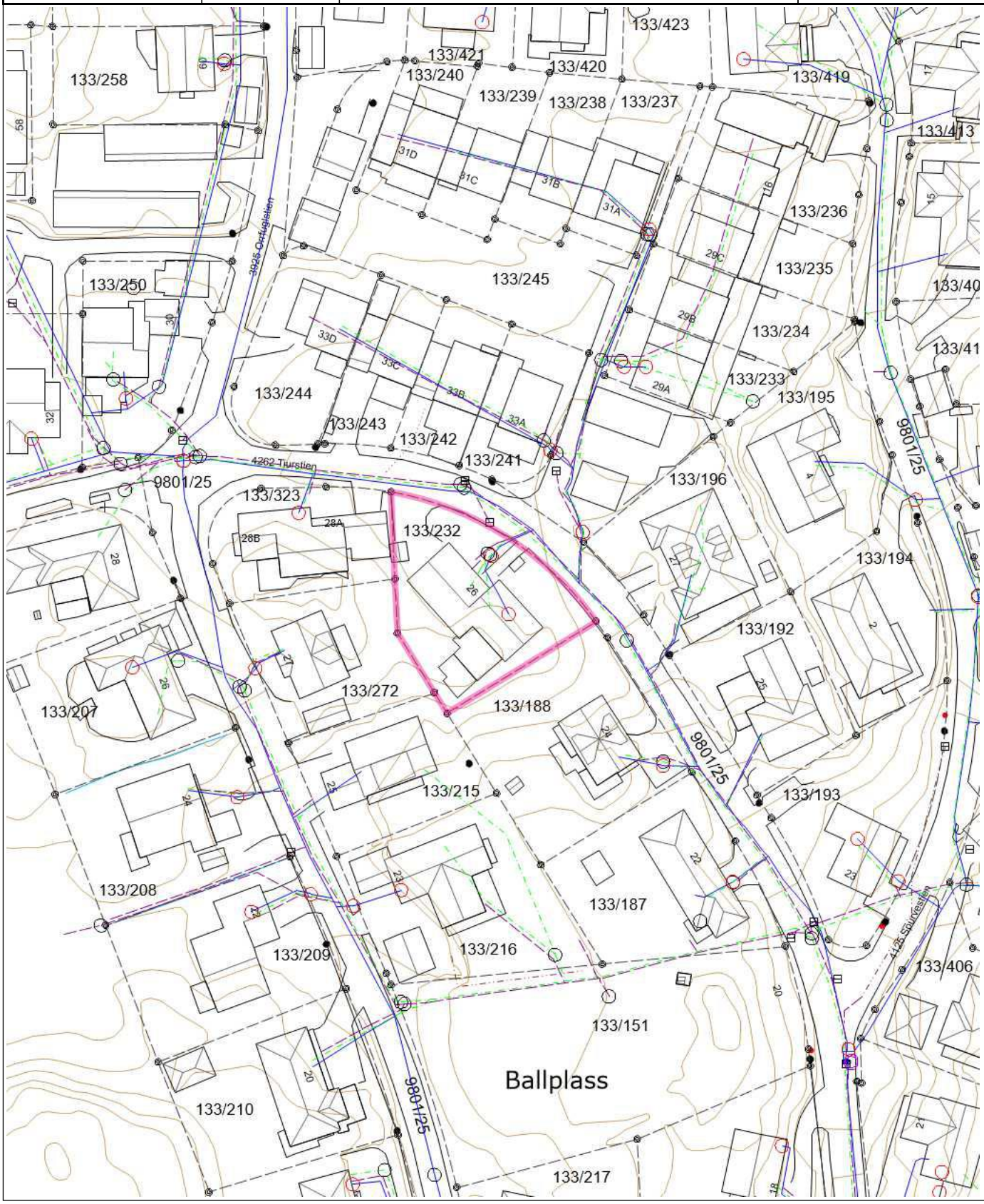
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 232	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tiurstien 26 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Horten kommune

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

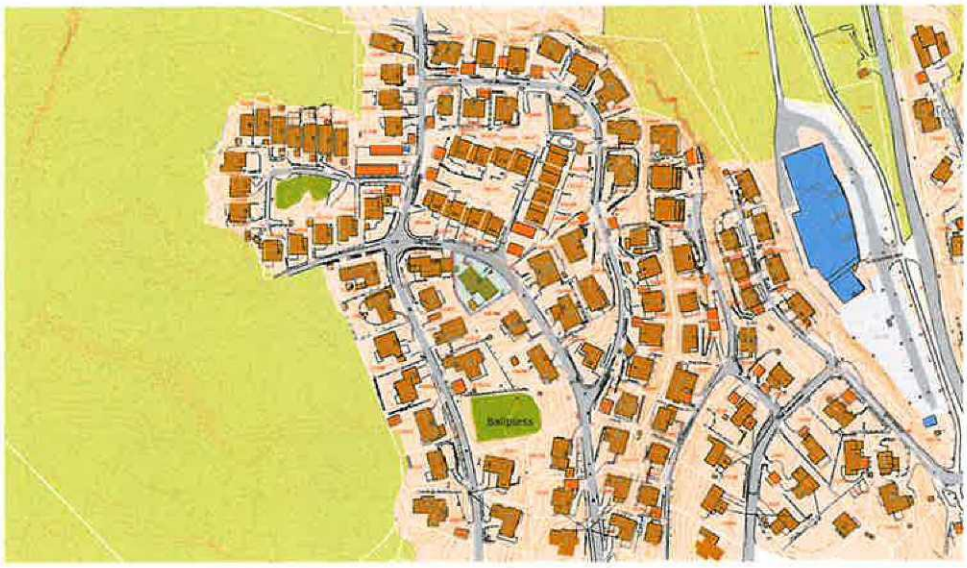
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/133/232/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: TIURSTIEN 26
- Beregnet areal : 901.6
- Oppgitt areal: 901
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161754277
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 300368521
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Meldingssak registrer tiltak
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Ark. 503-10 HWJ/es

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tiurstien 26, 3190 Horten				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
	Enebolig	15.12.72	dato 11.1.73 sak 8/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ørnulf Haug	Langgata 90 A	43921
Anmelderens navn	**Adresse**	**Telefon**
Ark. Bjåen og Korneliussen	Storgata 19, 3190 Horten	43338
Ansvarshavendes navn	**Adresse**	**Telefon**
Arne Brevik	Nordre Enggate 13	41697

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- [x] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Mangler friskluftsspalte i dør til WC i kjeller samt dør til bod i 1. etasje.

Tette gjennomføringer i himling i fyrrom.

Papp på isolasjon på loft mangler.

Fyringsanlegget må godkjennes av feiermesteren.

Vann/kloakk må godkjennes av vannverkskontrolløren.

Påbegynt februar 1975.

Dette arbeid må være fullført innen

Horten den 14. januar 1976.

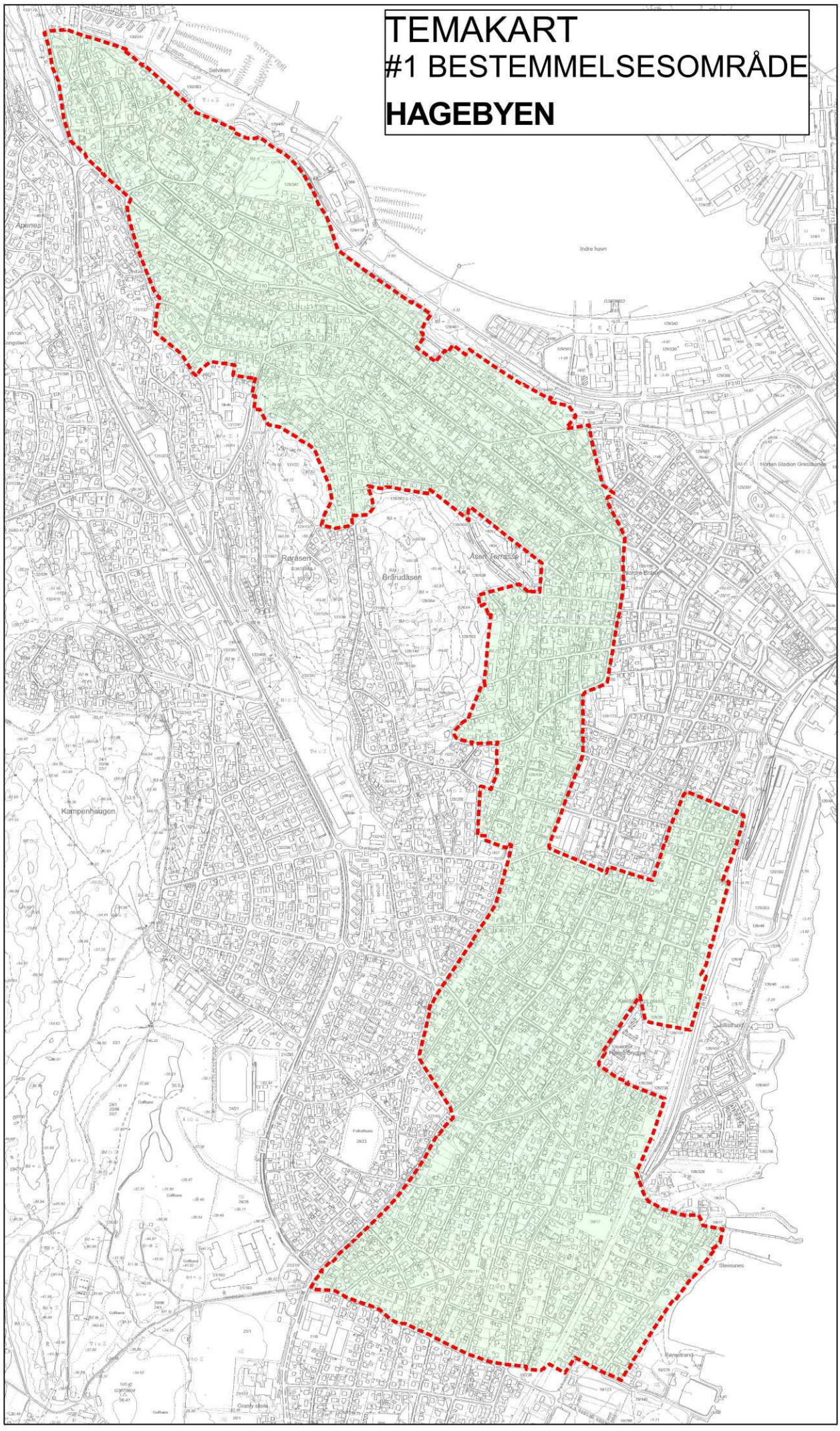
Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]
- [ ]

Ivar B. Bauck
Bygningssjef

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Eneratt: Sem & Stenersen A/S, Oslo

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



Skilt og reklameinnretninger

for areal- og sentrumutvikling i Horten kommune

2015 - 2027

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

1 Formål

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

1.2 Bestemmelsene gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt, jf byggesaksforskriften

2 Generelle bestemmelser

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

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

2.3 Skilt på gesims og over tak er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

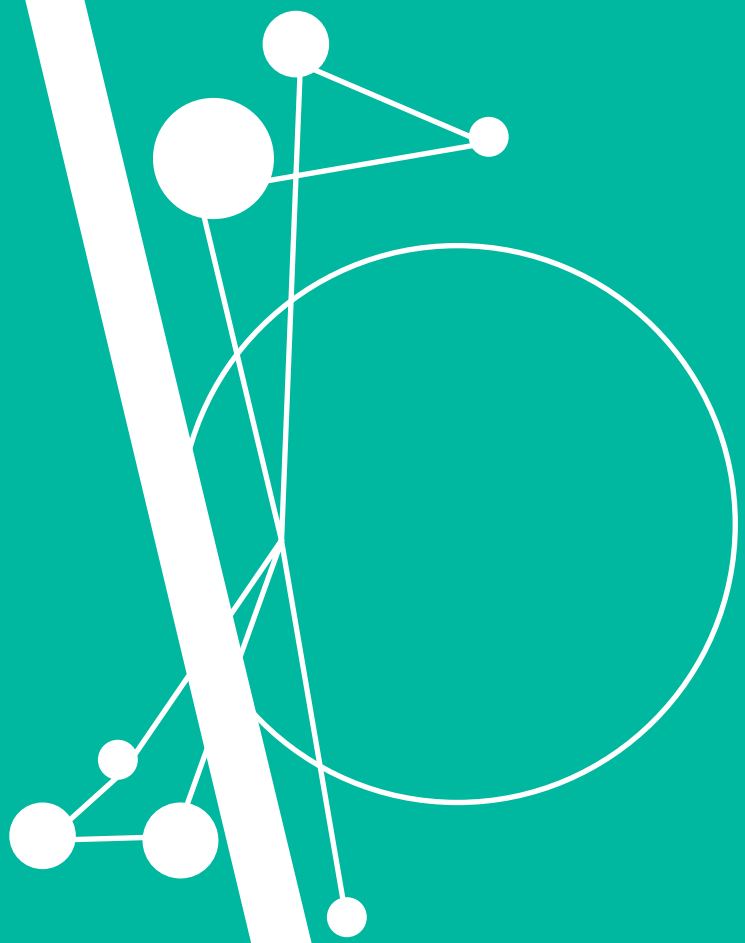
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

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

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

Midlertidige stillasseil i byggeperioden med begrenset reklameflate.

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



Feie og tilsynsopplysninger:

3901-133/232/0 Adresse Tiurstien 26 3189 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 28.02.2023. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	25.06.2026	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/5821
Dokumentdato	28.02.2023
Kontrolldato	28.02.2023
Saksbehandler	Stuart Gibson

KNUT WITTINGSRUD
Tiurstien 26
3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Tiurstien 26, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN den 28.02.2023

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: KNUT WITTINGSRUD
For brannvesenet: Stuart Gibson

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 8284, Nordre skorstein

1. **Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Anki skorstein egner seg dårlig til å transportere røykgasser, da skorstein er utett og motstår en evntuell pipebrann svært dårlig.

Andre forhold:

Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

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

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 31.03.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2023/5821** ved svar.

Spørsmål rettes til Stuart Gibson på **feier@vibr.no** eller **+47 98 26 30 42**.

Med vennlig hilsen

Stuart Gibson
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2026/6655
Dokumentdato	25.06.2026
Kontrolldato	25.06.2026
Saksbehandler	Kevin Lindestad
Gnr/bnr.	133/232
Adresse	Tiurstien 26
Leilighet	H0101

KNUT WITTINGSRUD
Tiurstien 26
3189 HORTEN

Rapport etter feiing med fyringsanlegg i Tiurstien 26, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale brannvesen (VIB) gjennomførte kontroll/ feiing 25.06.2026. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som gjelder adkomst for feiing og uttak av sot.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:
Skorsteinsløp - 8284 - Nordre skorstein
Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd*.
Kommentar:
Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 24.08.2026 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no.**

Denne feiingen er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.
Vi minner om at fyringsanlegget jevnlig må vedlikeholdes, blant annet ved at pakninger rundt røykrør sjekkes og byttes.

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Kevin Lindestad på telefon **92 21 08 25** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Kevin Lindestad
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

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

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

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

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

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

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

Aktuelt regelverk

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

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler:
Direkte telefon: 330 85 109
Vår ref.: 13/21002/ 13/2964-3
Arkiv: GBNR-133/232
Deres ref.:

Dato: 29.04.2013

Ståle Limseth
Tiurstien 26

3189 HORTEN

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg, regulering og næring	29.04.2013	139/13

Tiurstien 26, 133/232 - frittliggende hagestue mot nabogrense - underretning om vedtak

Vedtak
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2 for frittliggende hagestue godkjennes på følgende vilkår:

1. Alle relevante krav i TEK 10 må ivaretas.
2. Frittliggende hagestue godkjennes som overbygd uteplass og ikke som stue/soverom.
3. Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

SAKSOPPLYSNINGER
Bakgrunn
Horten kommune har mottatt søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 for frittliggende hagestue i Tiurstien 26, Laskenlia Horten.

Faktiske forhold
Det er sendt inn søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 for frittliggende hagestue (4,2m x 6,2m) 26m^2 med pulttak 10^0 med gesims/mønehøyde 3m.
Fullstendig søknad mottatt her 22.04.2013.

Eiendommen er regulert innenfor bestemmelsene i Laskenlia, vedtatt 08.07.1966 i område avsatt til boliger.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket – sitat:
"Oppføring av frittstående hagestue med frostfri fundamentering, vegger i uisolert bindingsverk, sperretak (pulttak)tekket med papp."

Plasseringen av hagestuen er henholdsvis 1m fra felles grense mot gnr 133 bnr 188 og 2m fra gnr 133 bnr 272 og gnr 133 bnr 215.
Det foreligger nabosamtykke fra berørte naboer.
Det foreligger også godkjent gjenpart av nabovarsling fra de øvrige naboene.

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Jf plan- og bygningsloven § 29-4 skal minste avstand til grense være 4m.
Kommunen kan godkjenne en plassering nærmere felles grense når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller ved oppføring av mindre tiltak.

I denne konkrete saken foreligger samtykke fra berørte naboer.
Tiltaket skal benyttes som en hagestue slik at en plassering nærmere grense enn 4m utløser brannkrav. Frittliggende hagestue er ment som overbygd uteplass og ikke som stue/soverom og aksepteres med plassering for minste avstand til felles nabogrense med 1m.

Økonomiske konsekvenser
Ikke for kommunen.

Miljøkonsekvenser
Ikke vurdert.

Konklusjon/anbefaling
Søknaden godkjennes på vilkår.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 1-9.

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven.

Tiltaket omfattes av krav om ferdigattest etter pbl § 21-10. Tiltakshaver må søke om ferdigattest når tiltaket er utført.

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.

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 arbeidene straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8.2.

Regning på saksbehandlingsgebyr, kr 3.950,- og tilknytningsavgifter blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

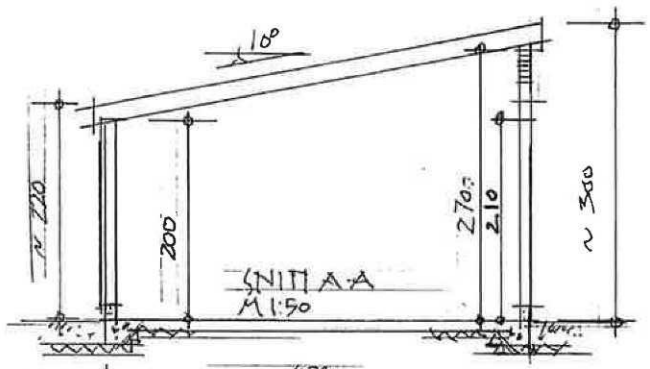
Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

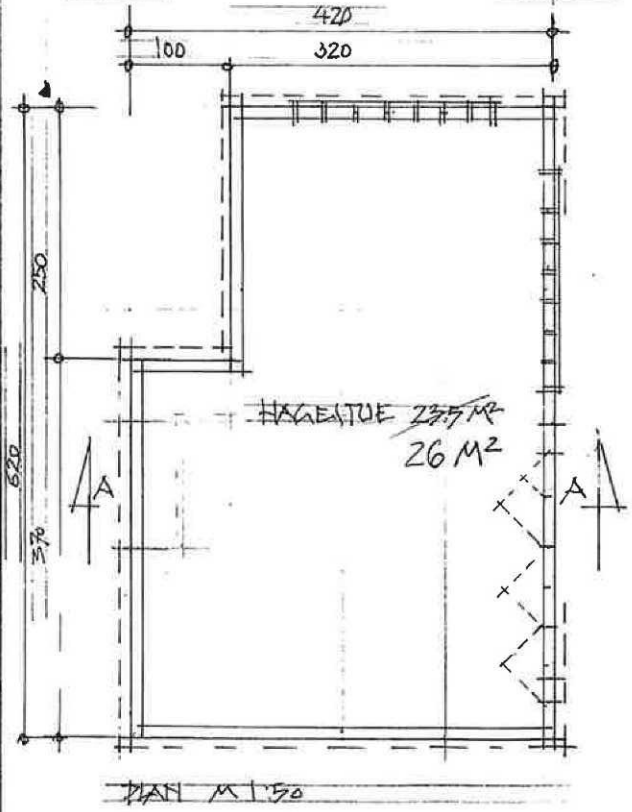
Hilde Aker
Byggesaksbehandler

Vedlegg:
Godkjente dokumenter
Skjema for ferdigattest

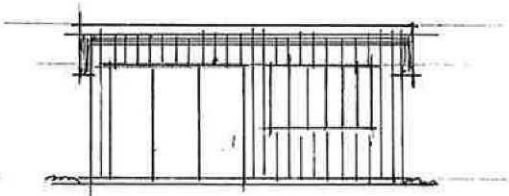
Kopi til:
Geir Gleditsch og Lisbeth B Gleditsch, Orrfuglstien 27, 3189 Horten
Trond Schmidt, Varnesveien 29, 3189 Horten
Jon Otto Selvaag, Orrfuglstien 25, 3189 Horten
Per Olav Pettersen, Tiurstien 24, 3189 Horten

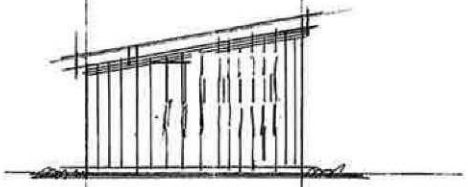
E 1-1

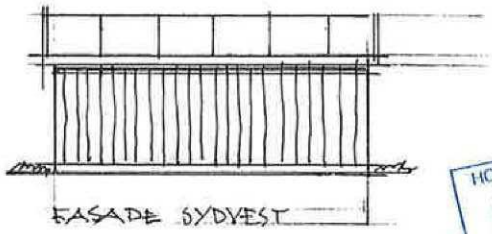





FASADE NORDVEST


FASADE NORDØST


FASADE SYDØST


FASADE SYDVEST

HORTEN KOMMUNE
29 APR 2013
BYGGESAK

HAGESTUE • TJURSTEN 26 • HORTEN
G/BNR 133/232 • HORTEN KOMMUNE

STÅLE LIMSETH M/FAM • TJURSTEN • 3189 HORTEN
M 1:50/100
DATO 020413
T.T BYGG A/S

BLAD 1-1

F.kap. 45 / F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) .....

Tekning: ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv) .....

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 54:3 Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☒ Statlige byggebestemmelser I, veiledningens hefte 1 henv.nr. 29
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

Bl. § 106 F.kap. 47

Ventilasjon

☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106 F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☒ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☒ tank for flytende brensel
Røykpipen utføres av ☒ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer
(oppgi fabrikk og type) .....
☐ Annen utførelse (beskriv) .....
☒ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene
☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☐ trebygning
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 55:41 For større bygg besvares:
Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis
Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Skjema A

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

BYGNINGSKONTOREN OG BYGNINGSSJEFEN I HORTEN
HORTEN BYGNINGSRÅD 2 - DES. 1972
J.nr. 1112 70/10

Til bygningsrådet i Horten

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tiurstien 26				

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Ørnulf Haug	Langgaten 9o A,Horten	43921

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 F.kap. 14

Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv) .....

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv) .....
Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51 og 52

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

3190 Horten (Sted) den 15 / 12 19 72

Byggherrens underskrift: Ørnulf Haug — Adresse: Langgaten 9o A,Horten — Telefon: 43921

Anmelders underskrift: BJÄEN OG KO[illegible]ISSEN — Adresse: Storgaten 19, Horten — Telefon: 43338

Ansvarshavendes navn (underskrift) — Adresse — Telefon

Norsk Kommunalteknisk Forening Rich. Andvord bl. 672. Febr. 1971. Ettertrykk forbudt

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense 4 m Til midte av vei 12 m

Til annen bygning på samme tomt m

☒ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei

Denne skal nedlegges.

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 198,46 + kj.83,50m² carport.

Sum bebygget grunnareal m²

Antall etasjer Antall leiligheter 1

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 281,96 m²

Bl. § 66

Atkomst

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

☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65 Bl. § 66,2

Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv)

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Kloakkavløp tilknyttes

☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☒ vannklosett

☐ Annet (beskriv)

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31 F.kap. 56

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☒ romareal ☐ lysflate

☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68 F.kap. 42:5 F.kap. 45:2

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☒ fjell ☒ grus ☐ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv)

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☒ rør

Drensvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv)

Skriv ikke her

F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☒ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 1 henv.nr. 12

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3 F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger

☒ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☒ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 1 henv.nr. 10

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type)

☐ Annet (beskriv)

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☒ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 1 henv.nr. 15/16

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene

(f = vindus- og dørflater. F = total yttervegg flate).

F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type)

☐ Annet (beskriv)

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type)

☐ Annet (beskriv)

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

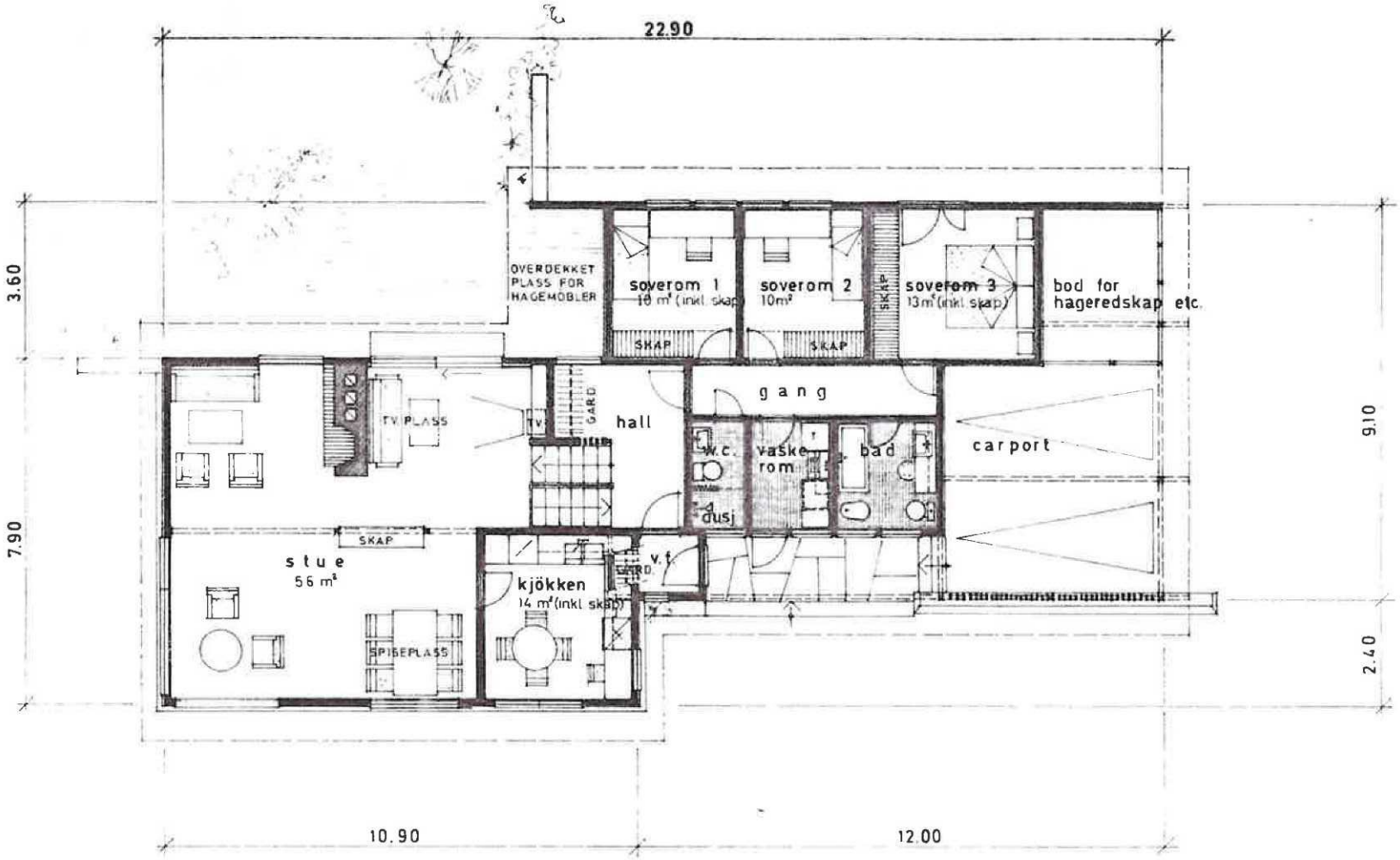
(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☒ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 1 henv.nr. 23

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag



Fremlagt i
HØSEN
BYGNINGSRÅD

DISPONERT

Arnulf Haug

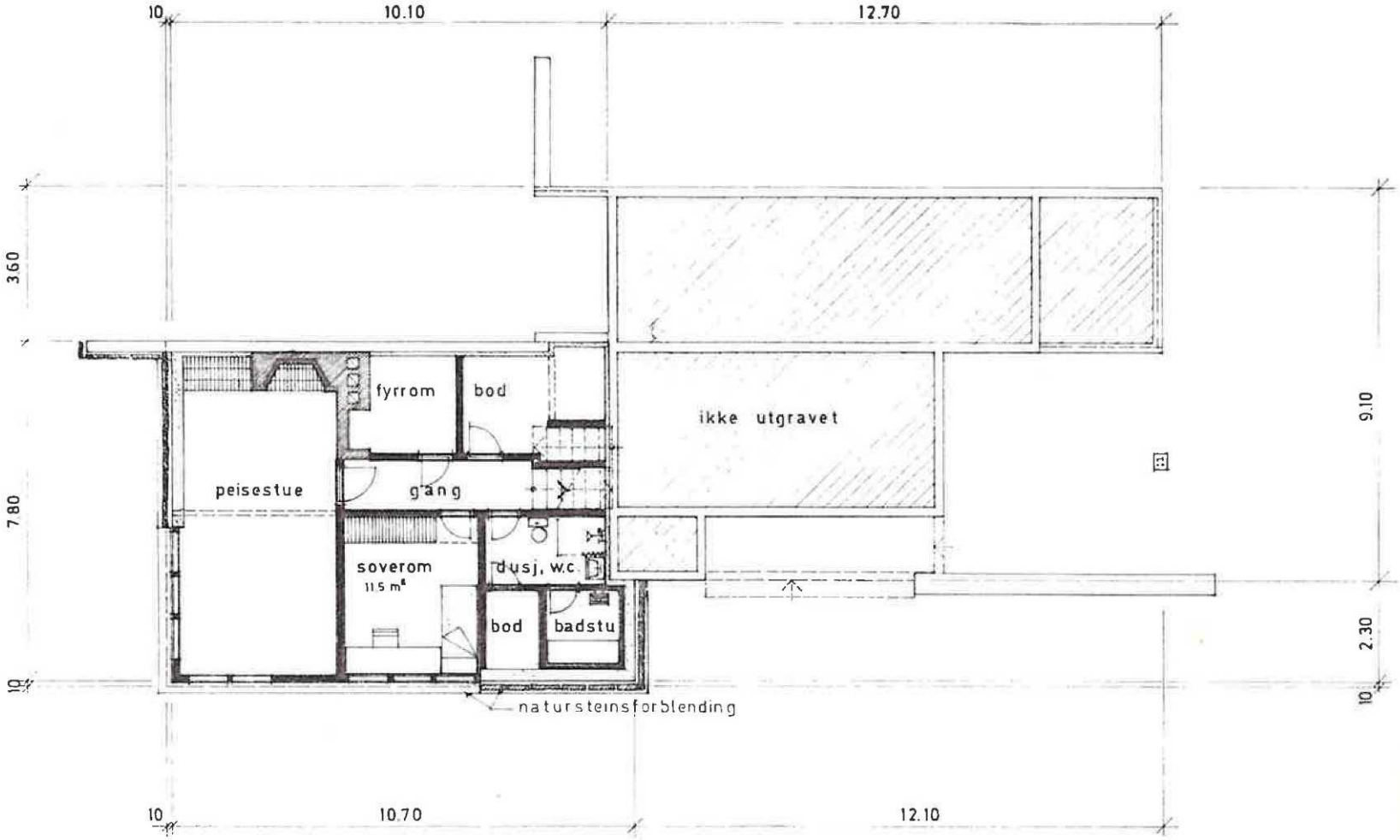
ENEBOLIG, TIURSTIEN NR 26

PLAN AV 1. ETASJE

MÅLESTOKK: 1:100 AUG. 92.

ARKITEKTER MNAL
BJØRN OG KORNELIUSSEN

6



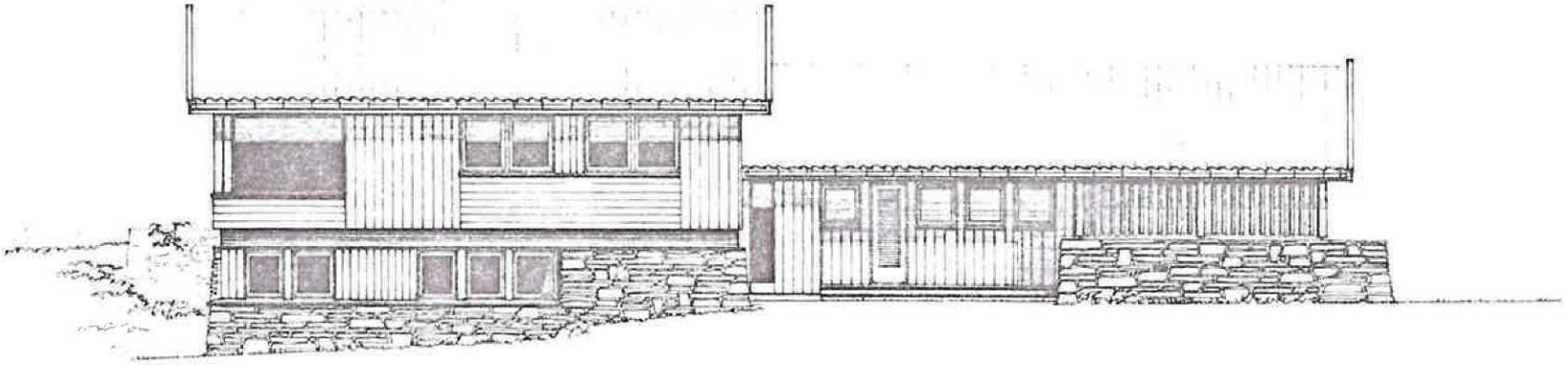
Fremlagt i
HC
BYGG
1973

DISPONENT
Arnulf Haug
EIENDOM, TIURSTIEN NR. 26

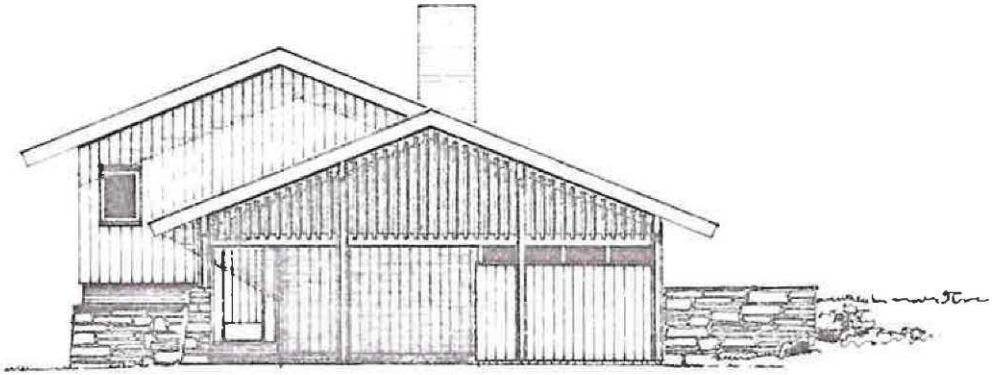
PLAN AV UNDERETASJE

MÅLESTOKK: 1:100 AUG. 72.

ARKITEKTER MNAL
BJØRN OG KORNELIUSSEN



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

Fremlagt
H.C.
BYGNINGSRÅD
1973

DISPONENT:
Arnulf Haug
ENEBOLIG, TIURSTIEN NR 26

FASADE MOT NORD-ØST OG NORD-VEST.
MÅLESTOKK: 1:100 AUG. 72

ARKITEKTER MNAL
BJÅEN OG KORNELIUSSEN

15.

Fremlagt
HC
BYGNINGSRÅDET
11 JAN 1973

Sak nr. 8/73

Enebolig på Tiurstien 26. Byggherre: Ørnulf Haug.

Søknad om byggetillatelse av 15.12.72 fra arkitektene Bjåen og Korneliussen. Vedlagt 5 tegninger som viser planer, snitt, fasader og situasjonskart. Kvittering for et nabovarsel. Grunneiererklæring. Oppmålingskart.

Tomten er vel 800 kvm. og skal bebygges med en enebolig med samlet brutto golvflate på 282 kvm. Golvflaten er fordelt på 3 plan. På nederste plan blir det peisestue, et soverom, fyrrom, 2 bod, badstue, dusjrom med W.C. og en gang.

Hovedinngangen med tilhørende vindfang og hall ligger på et mellomplan. Her blir det også 2 soverom, gang, W.C. og dusjrom, vaskerom og bad samt en bod og carport med plass for 2 biler.

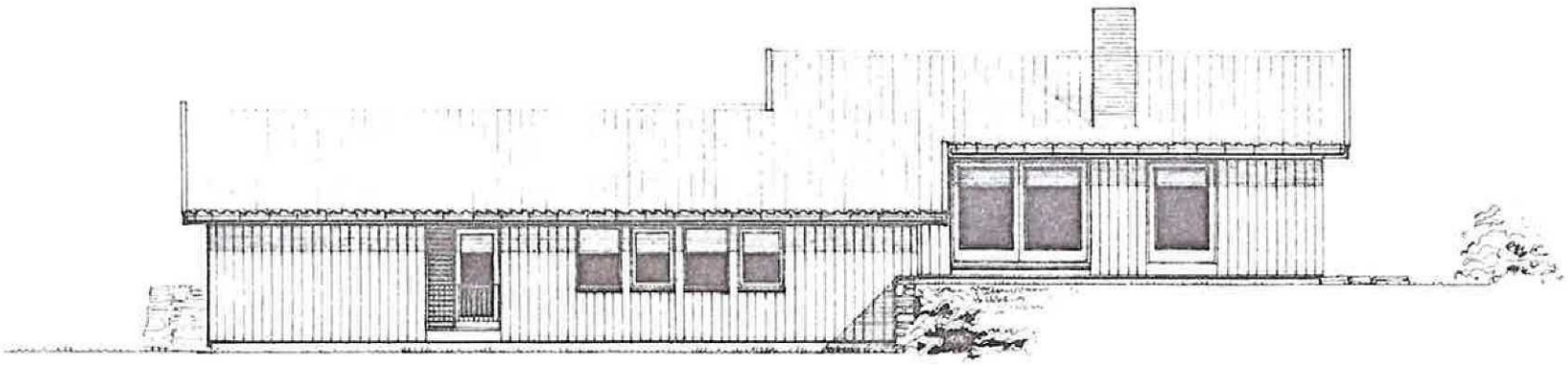
På øverste plan blir det stuer og kjøkken. Gangene må være minst 120 cm. brede.

Det går høyspent kraftlinje over tomten og vegen fram forbi Tiurstien 26 er ikke ferdig opparbeidet.

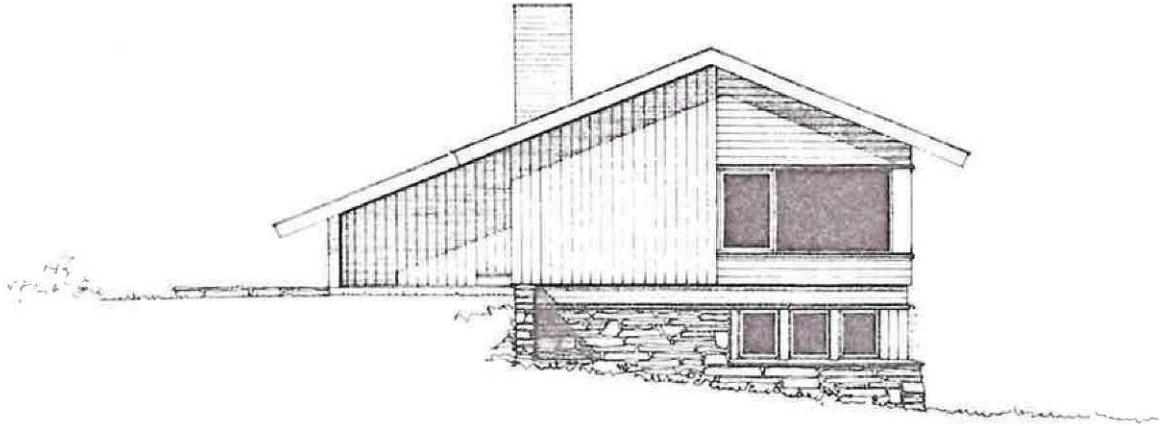
Vedtak:

Bygningsrådet har ikke noe vesentlig å innvende mot det planlagte huset, men søknaden om byggetillatelse kan ikke godkjennes før kraftledningen over tomten er fjernet og vegen er ferdig opparbeidet og godkjent av ingeniørvesenet.

K. Sand.



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

Fremlagt i
HOLTEN
BYGN. RAD
1973

DISPONERT

Arnulf Haug

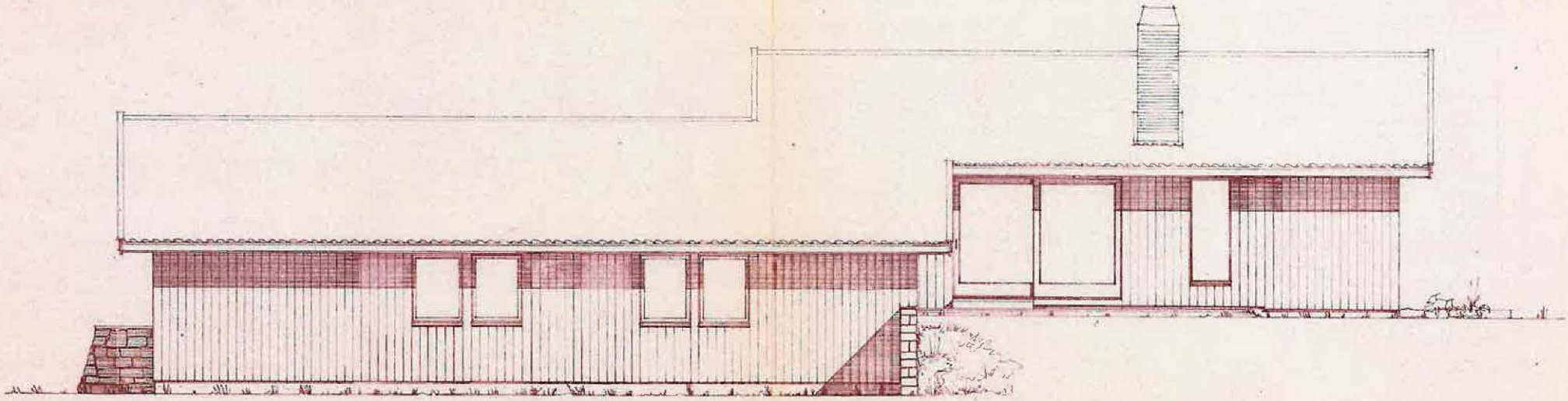
ENEBOLIG, TIURSTIEN NR. 26

FASADE MOT SYD-VEST OG SYD-ØST.

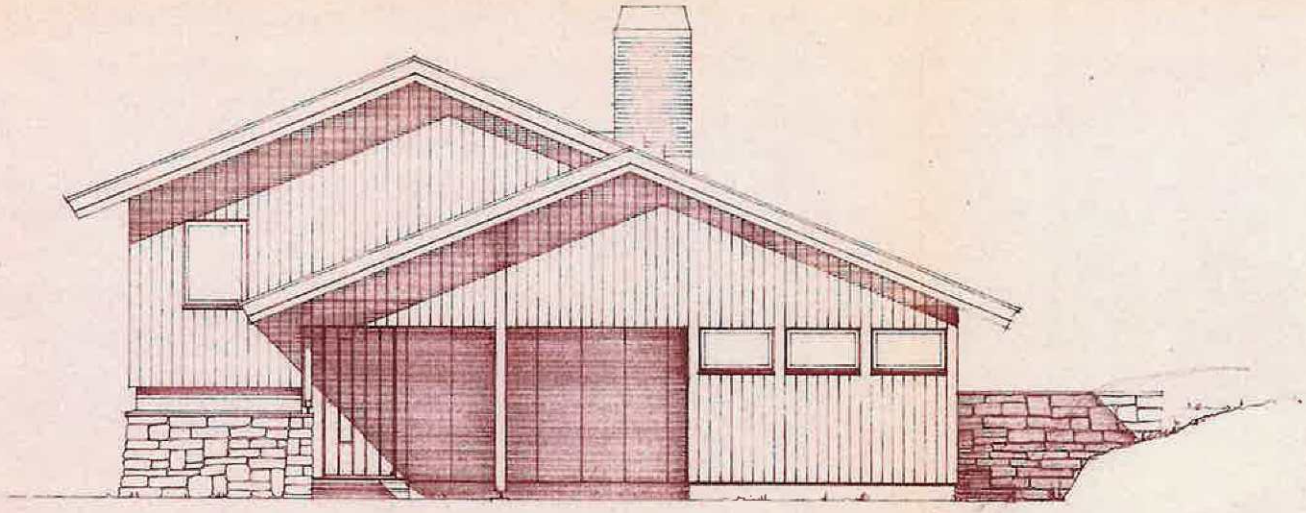
MÅLESTOKK 1:100 ALT. TEGN.

ARKITEKTER MNAL
BJØRN OG KORNELIUSSEN

KG.



MOT SYD-VEST



MOT NORD-VEST

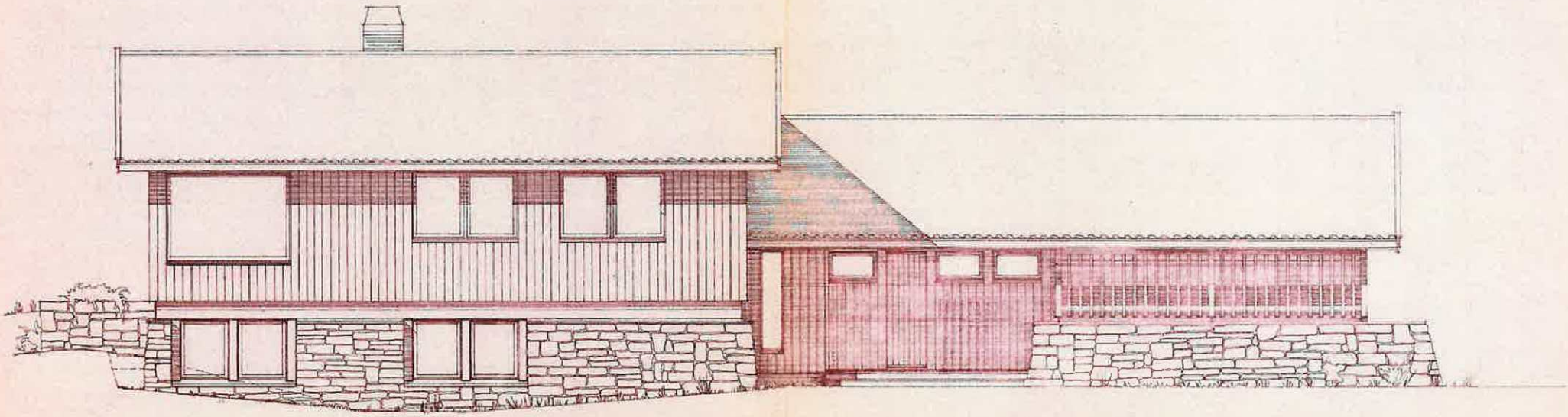
REV. 22-8-74
21-6-74
29-5-74
20-1-74

230-5

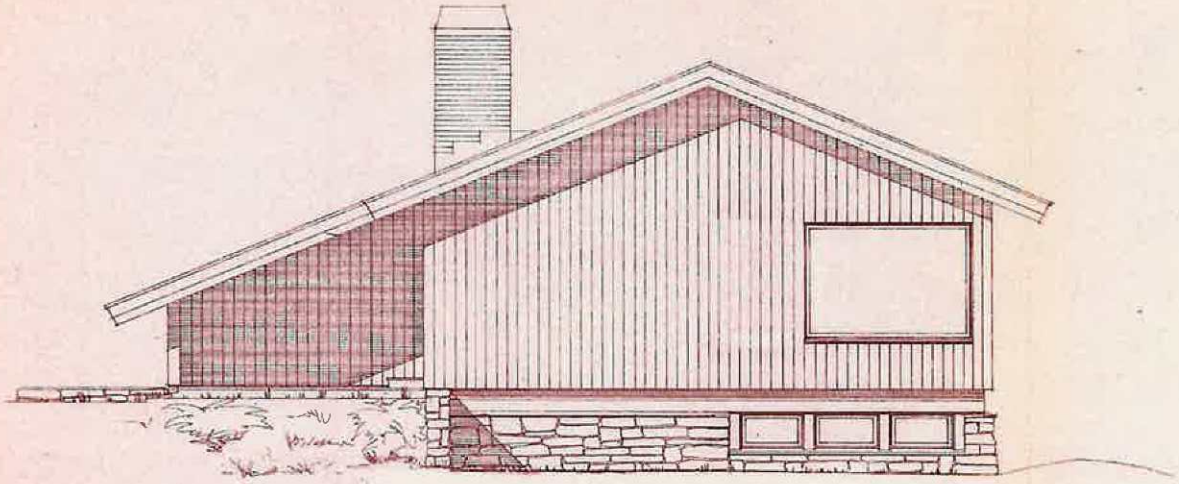
ENEBOLIG FOR DISP ØRNULF HAUG
TIURSTIEN NR. 66 MÅLT: 1/50
DATO: 10-5-73

FASADER MOT SYD-VEST OG NORD-VEST

ARK. HVAL BJÆEN OG KORNELIUSSEN, HORTEN



MOT NORD-ØST



MOT SYD-ØST

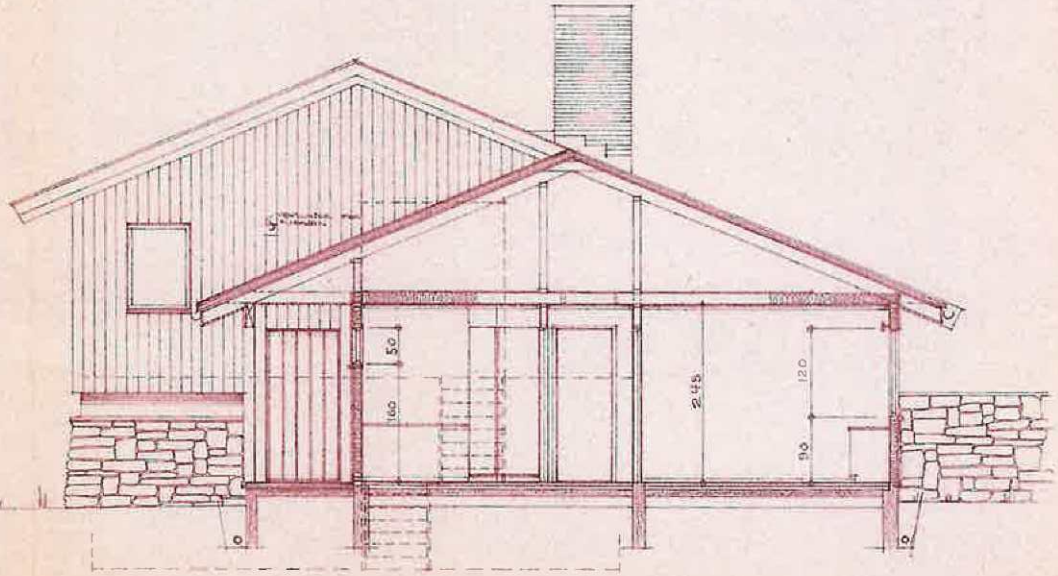
10-5-73
10-6-74
REV: 30-1-75

230-4

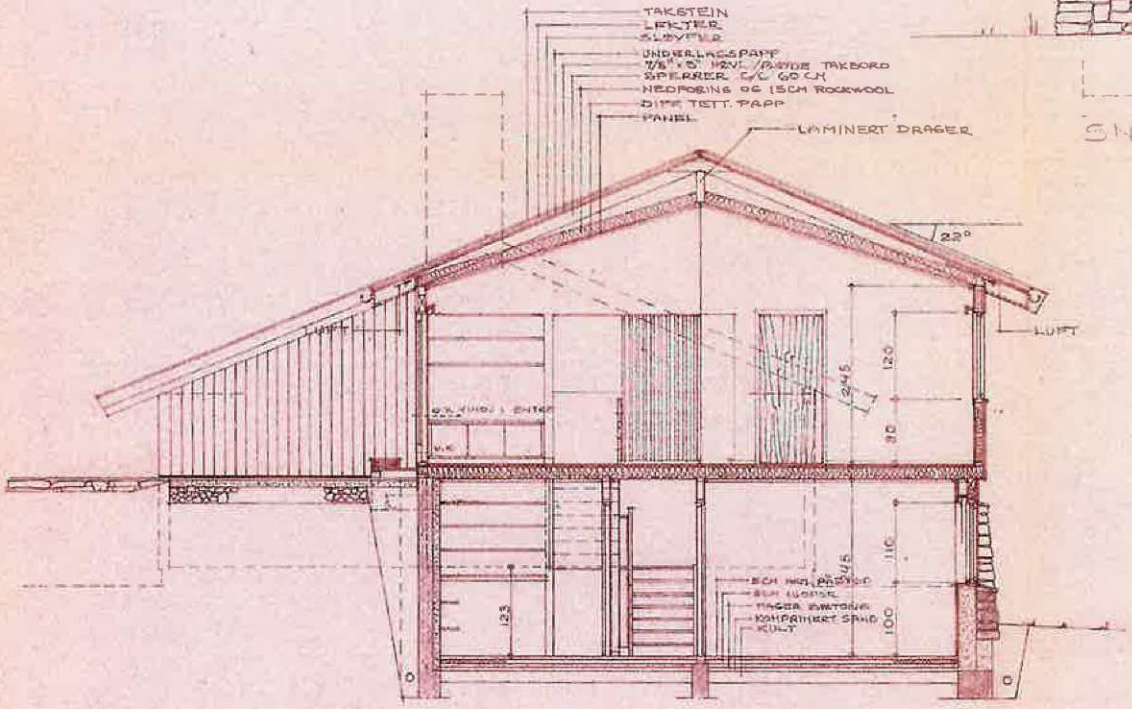
ENEBOLIG FOR DISP ØRNULF HAUG
TIURSTIEN NR. 26 M.ST.: 1/50
DATO: 10-5-73

FASADER NORD-ØST OG SYD-ØST

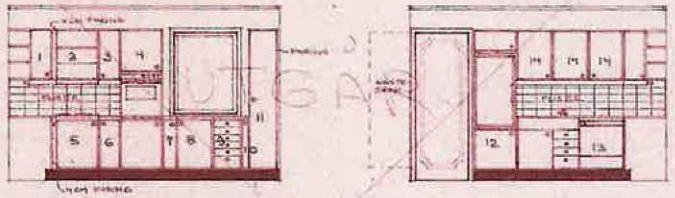
ARK MNAL BJÅEN OG KORNBLIUSSEN, HORTEN



SNITT B



SNITT A



OPPRISS AV KJØKKENINNREDNING M. 1/50

1	OVERSKAP FOR HJØRNE	102	60 CM
2	KRYDDERHYLLE	106	60 CM
3	OVERSKAP	90	60 CM
4	SKAP FOR STEKEOVN	125	60 CM
5	BENKESKAP FOR KOMFYRTOPP	85	60 CM
6	BENKESKAP	100	60 CM
7	HANDLESKAP	85	60 CM
8	KJØLESKAP	85	60 CM
9	SKUFFESEKSJON	85	60 CM
10	BAKEVEGG	4	10 CM
11	HYLLESKAP	128	40 CM
12	SKAP FOR KOBL. (GJENBRUK)	128	60 CM
13	OPPVASKBENK FOR OPPVASKM.	308	150 CM
14	OVERSKAP	111	80 CM

1:12-74
1-10-74
REV. 29-5-74

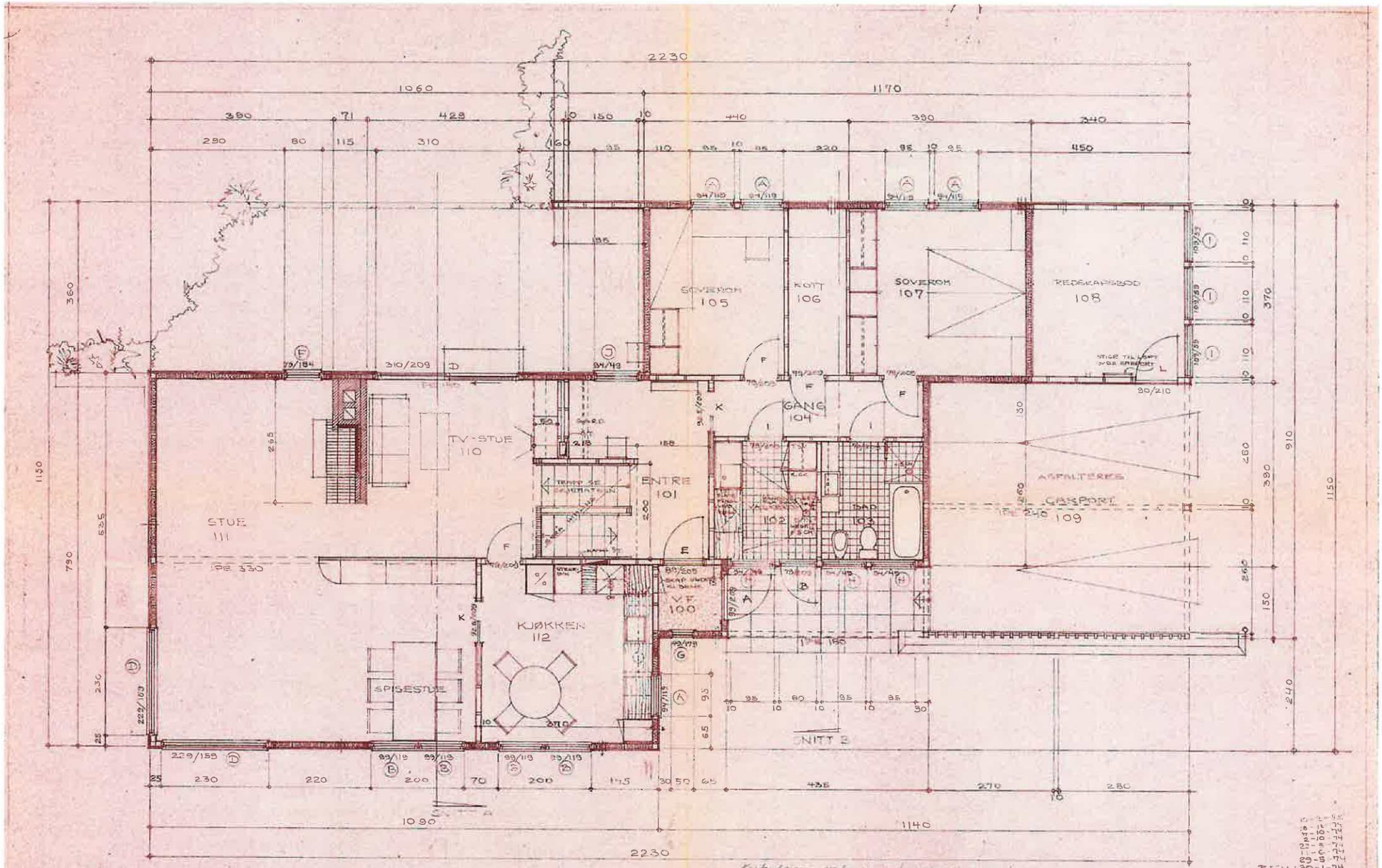
230-3

ENEBOLIG FOR DISP ØRNULF HAUG
TJURSTIEN NR. 26

SNITT A OG B

DATO: 10-5-73
M.ST 1/50

AVD. ING. BJÆEN OG KOLNES INGENIØRER, HORTEN



Kniks. kamin under carport dette blir carport.
Min. det bygges gipsplater bak panel
for brannsikkerhetens skyld. Ok
18/3-75 Hjørnen TIURSTIEN NR. 26

REV: 29-10-74
30-1-74

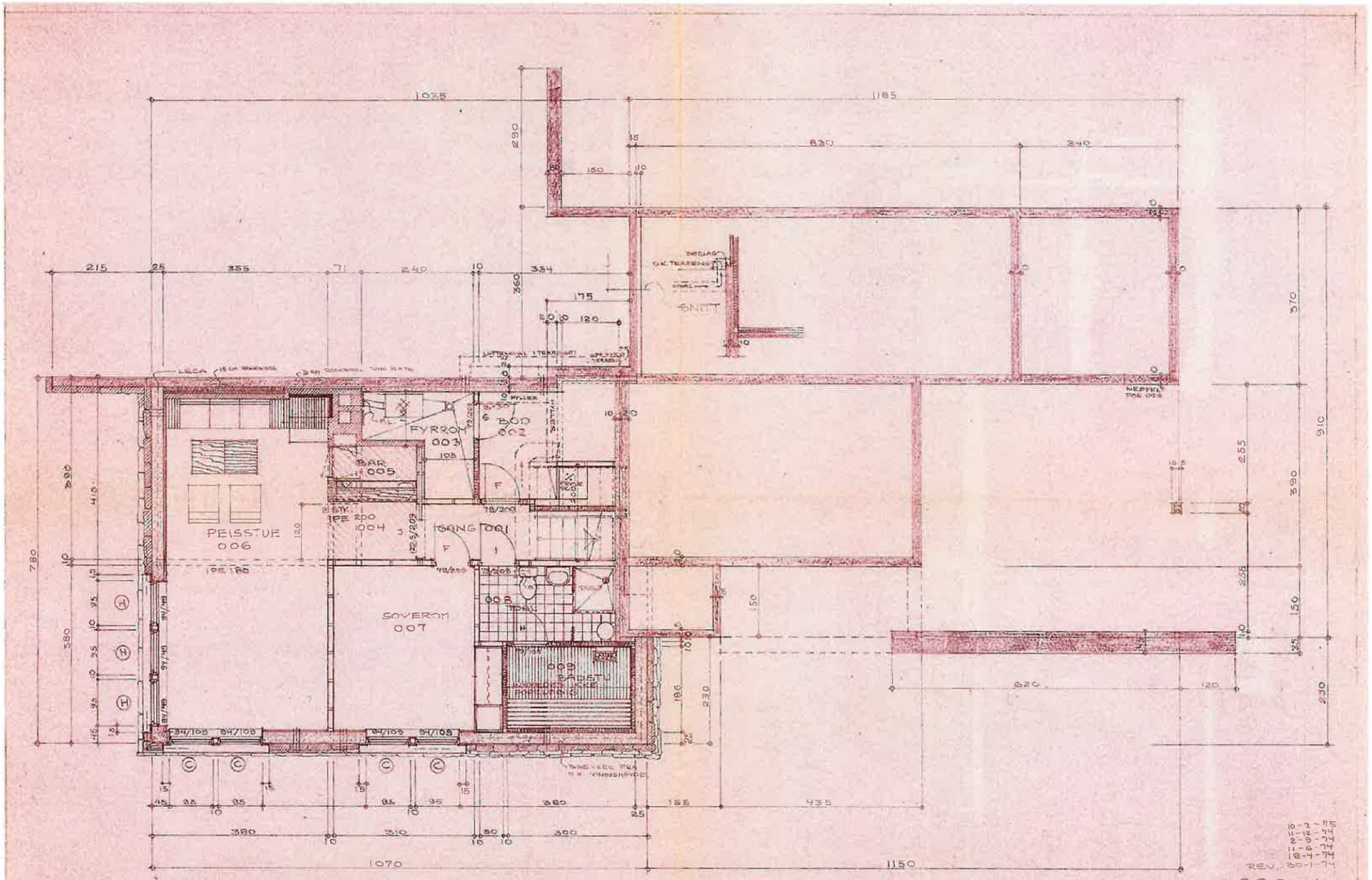
230-2

ENEBOLIG FOR DISP ØRNULF HAUG

PLAN AV 1. ETG.

DATO: 10-5-73
M.ST 1/50

ARK. INNAR BJÅEN OG KORNELIUSSEN, HORTEN



230-1

ENEBOLIG FOR DISP. ØRNULF HAUG
TIURSTIEN NR 26

DATO: 10-5-73

PLAN AV UNDERETG. M.ST. 1/50

ARK. MNAL. BJÅEN OG KORNELIUSSEN, HORTEN

BORRE KOMMUNE

A

Tor Axelsen
Tiurstien 26

3189 HORTEN

L42
96 019665
96 02311

GKH

Deres ref.: Vr ref.:

TIURSTIEN 26, 133/232 - FASADEENDRING

Viser til Deres melding om innsetting av port +1 vegg i eksisterende carport.
Meldingen tas til etterretning.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 10.06.96

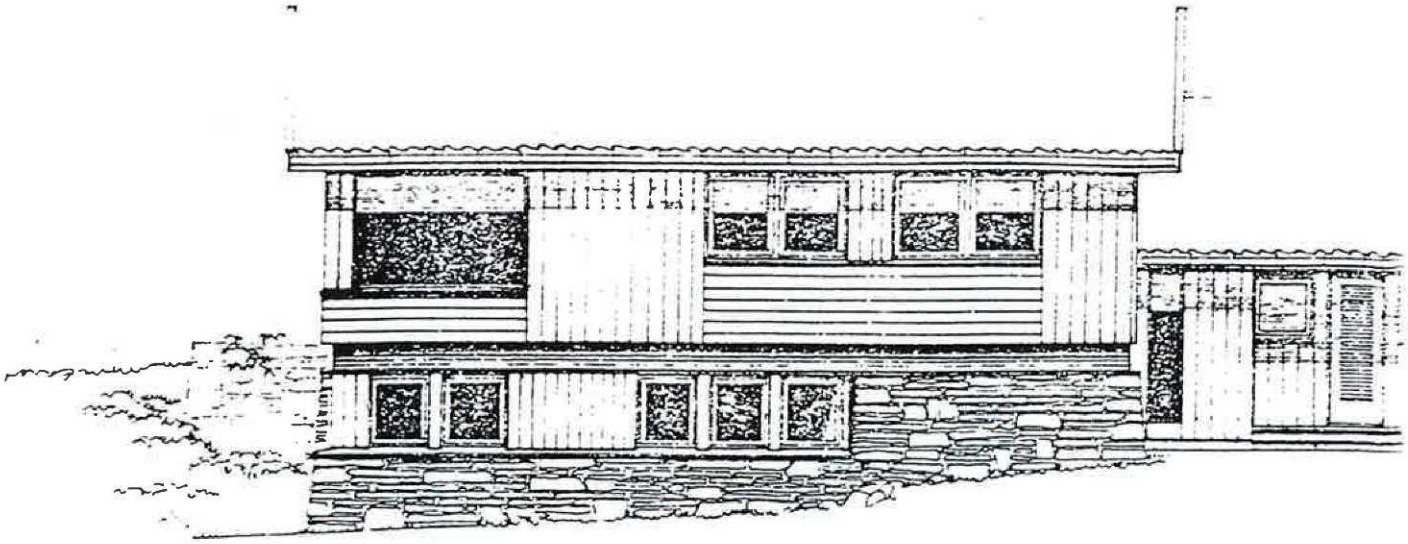
Grethe Kværnstuen Hellum
avdelingsingeniør

vedlegg: 1 sett søknadspapirer

KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

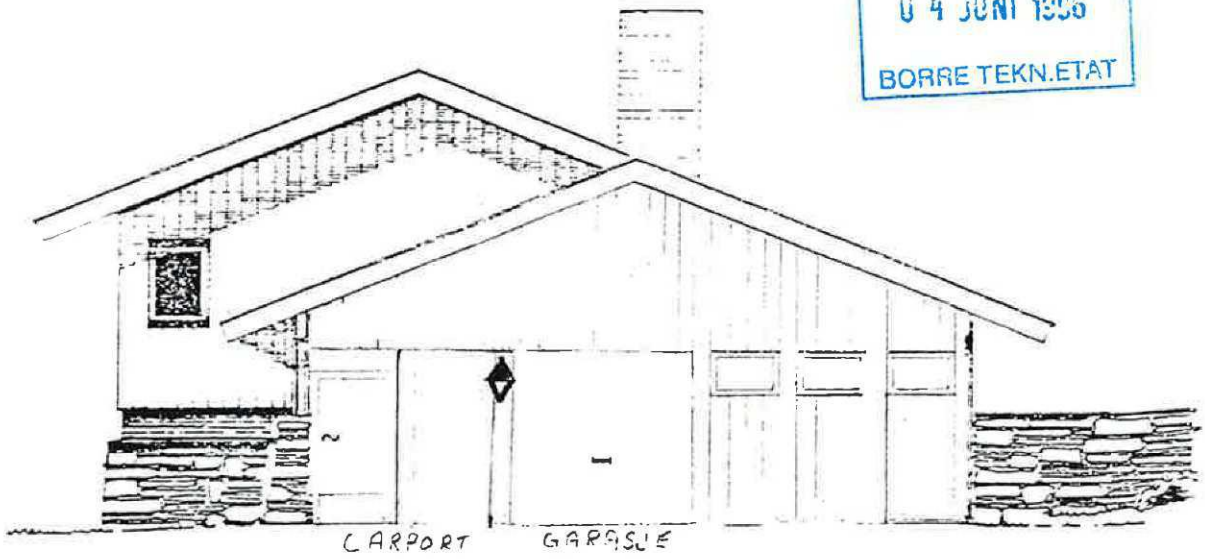
Postboks 10
3191 HORTEN

Telefon 330 44111
Telefax 330 49082



FASADE MOT NORD - ØST

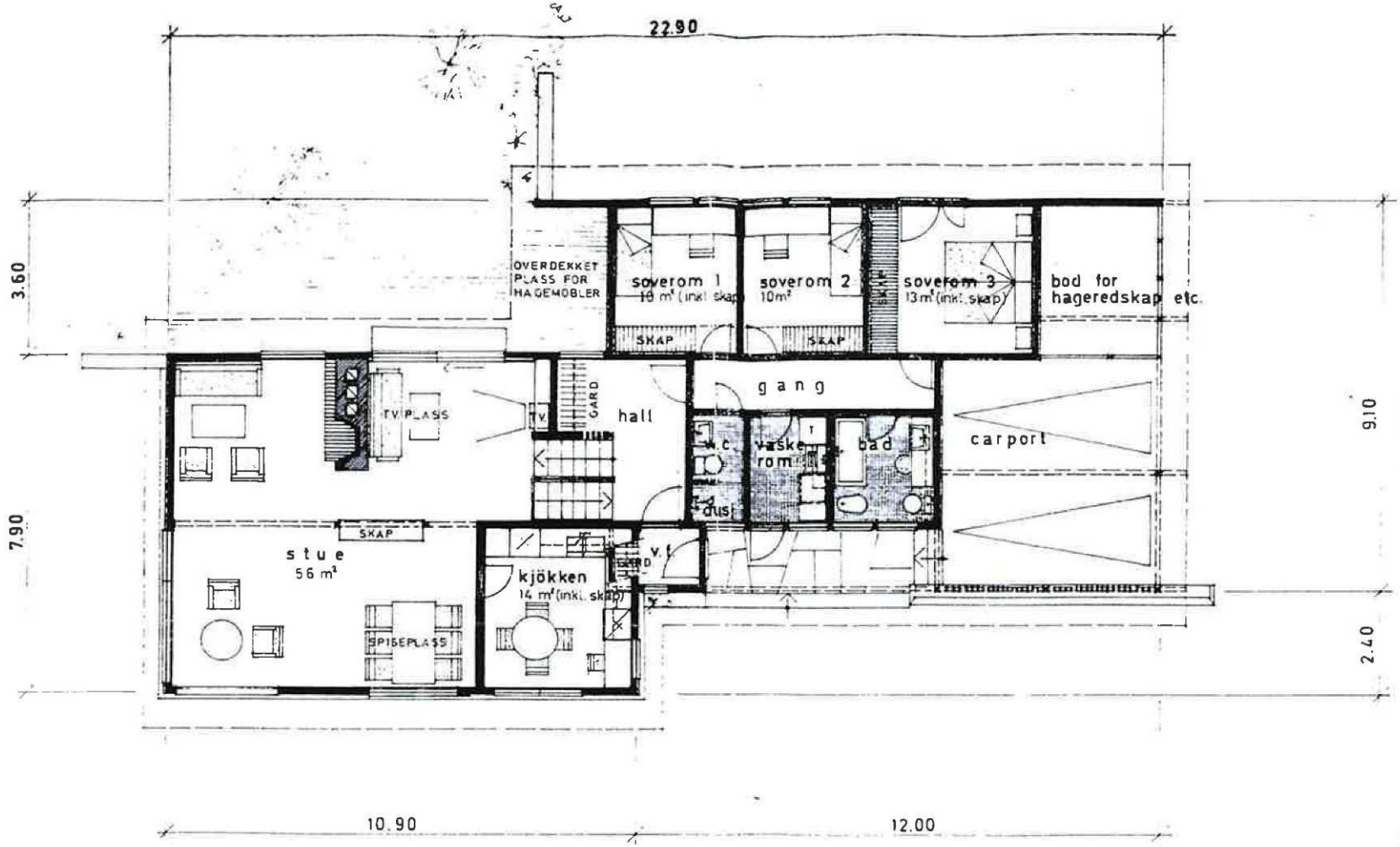
MOTTATT
04 JUNI 1996
BORRE TEKN.ETAT



FASADE MOT NORD - VEST

M 1:100

TIURSTIEN 26 HORTEN



MOTTATT
0 4 JUNI 1998
BORRE TEKN.ETAT

Fremlagt i
HØ... BY...

DISPONENT
Arnulf Haug
EIENDOM, THURSTEIN NR 26

PLAN AV 1. ETASJE

MÅLESTOKK: 1:100 AUG. 98.

ARKITEKTER MNAL
BJØRN OG KORNELIUSSEN

Notater