PRIVATMEGLEREN
HORTEN

REDAKTØR
THOMMESSENS GATE 12
A

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Redaktør Thommessens gate 12 A, 3188 Horten
Gnr. 25, Bnr. 74, Snr. 2, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260220

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.

Redaktør Thommessens gate 12 A 3188 HORTEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1995
Hovedbygg BRA:	96 m^2
Hovedbygg BRA-i:	93 m^2
Sum alle bygg BRA:	116 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	93 m^2
Rapportdato:	22.10.2026 (Gyldig til 22.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	14	17	1	0

Tommy Strange
Takstmann og byggmester
Immensum AS

post@immensum.no
92654319

Redaktør Thommessens gate 12 A
3188 Horten

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Anbefaler at det foretas en utvidet kontroill av hele anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf NEK 405-2. Ved kontroll kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage på befaringsdagen.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: VASKEROM - Membran, tettesjikt og sluk	- ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk (TG 2) - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2) - takvann ledes ikke bort fra boligen (TG 2)
Yttervegg og fasade	- manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - stedvis råteskader i kledning (TG 2)
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - lokale fuktmerker uten tegn til nedbrytning (punktvise skader på overflatebehandling) (TG 2) - vinduer er vanskelig å lukke. (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen (TG 2) - fuktmerker på innvendige overflater (TG 2)
Taktekking	- slitt overflate på takstein (TG 2) - mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2)
Renner og nedløp	- rust / korrosjon på takrenner/nedløp (TG 2)
Skorstein over tak	- pipebeslaget har slitasje på overflaten. (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: BAD - Overflater	- bom (hulrom) under flis (TG 2) - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge (TG 2) - riss/sprekker i flisfuger (TG 2)
Våtrom: BAD - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2) - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2) - lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling (TG 2)
Våtrom: BAD - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone (TG 2)

Våtrom: BAD - Sanitærutstyr	- riss/sprekker i servant (TG 2)
Våtrom: BAD - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Våtrom: VASKEROM - Overflater	- dør med karm/listverk i fuktømfintlig materiale (TG 2) - ikke fuktbestandig overflatemateriale i fuktbelastet område (TG 2) - sprekker/åpninger i skjøter på våtromstapet/belegg (TG 2) - gulvbelegg uten oppkant på vegg (TG 2)
Våtrom: VASKEROM - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2) - lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling (TG 2)
Våtrom: VASKEROM - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Innvendige overflater	Punktvis høy slitasje på overflater innvendig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**20.10.2026**	Rapportdato:	**22.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Cathrine Lund Nielsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Selgers egenerklæring, datert 15.10.2026, er fremlagt i forbindelse med befaringen.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Tommy Strange**	Telefon:	**92654319**
Firma:	**Immensum AS**	Epost:	**post@immensum.no**
Tittel:	**Takstmann og byggmester**	Adresse:	**Aschehougs gate 8, 3183 Horten**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Om bygningssakkyndig:

IMMENSUM AS ble stiftet i 2013 og er medlem i Byggmestrenes takseringsforbund, BMTF. Vår takstmann har lang og bred erfaring innen byggebransjen. Takstmann har bakgrunn som byggmester og har drevet i byggebransjen i over 40 år. Det gir deg som kunde trygghet for en objektiv og grundig takst. Autorisert innen tilstandsrapport, verditakst, skadetakst og reklamasjonstakst.

Egne premisser:

Boligen er besiktiget i dagslys og under værforhold som forelå på befaringsdagen. Vurderingene er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at møblering, lagrede gjenstander, himlinger, innkassinger, gulvbelegg og øvrige forhold kan ha begrenset tilgjengeligheten og inspeksjonsmuligheten på enkelte bygningsdeler. Det kan derfor forekomme skjulte feil, skader eller avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaringen.
Bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten.

IMMENSUM AS

Informasjon om boligen

Adresse:	**Redaktør Thommessens gate 12 A, 3188 Horten**		
Kommunenr: **3901**	Gårdsnr: **25**	Bruksnr: **74**	Festenr:
Seksjonsnr: **2**	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1995** - kilde: selger.
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**		

Generell beskrivelse av boligen:

OM BYGGEMETODEN:
Vertikaldelt tomannsbolig fra 1995.
Fundamentert med ringmur og støpt plate.
Yttervegger i bindingsverk med fasader av liggende dobbelfalset trekledning.
Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og karmer av tre.

Saltak i trekonstruksjon med yttertekking av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og andre beslag i lakkert og plastbelagt metall.
Overbygget inngangsparti.
Terrasse i trekonstruksjon

OM TOMTEN:
Felles tomt. Opparbeidet med gressplen og busker. Oppgruset parkeringsplass og gangsti inn til boligen.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
1. etasje: Vindfang: 2,37 m. Gang: 2,38 m. Vaskerom: 2,41 m. Kjøkken: 2,39 m. Stue: 2,37 m.
2. etasje: Gang: 2,36 m. Bad: 2,22-2,31 m. Sov. 1: 0,75-2,36 m. Sov. 2: 0,75-2,36 m. Sov. 3: 0,75-2,37 m.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING:
Boligen fremstår i normalt god stand i forhold til alder, men med behov for noe vedlikehold. Vaskerommet er ikke fuktsikkert iht dagens forskriftskrav og det anbefales derfor oppgradering. Bad i 2. etasje har nådd forventet levetid med hensyn til membran/tettesjikt og må etter hvert fornyes. Det samme gjelder taktekkking og vinduer, som er fra byggeår.
Nåværende eier har siden 2019 utført oppgraderinger, bla bygget terrasse og drivhus/hagestue, montert varmepumpe og foretatt noe utbedringer av el-anlegget.
For øvrig vises det til vurdering av aktuelle bygningsdeler i rapporten.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Montert varmepumpe.	Ja
2024	Drivhus med tilhørende terrasse.	Nei
2020	Terrasse	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	96	93	3	0	31
Drivhus/Hagestue	10	0	10	0	12
Uthus	10	0	10	0	0
Totalt m²	**116**	**93**	**23**	**0**	**43**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**55**	**52** Entre, gang, vaskerom, kjøkken, stue.	**3** Bod med utvendig tilkomst.	**-**	**31**
2. etasje	**41**	**41** Gang, bad, 3 soverom.	**0**	**-**	**-**
Totalt m²	**96**	**93**	**3**	**0**	**31**

Bygning: Drivhus/Hagestue

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**10**	**0**	**10** Drivhus	**-**	**12**
Totalt m²	**10**	**0**	**10**	**0**	**12**

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**10**	**0**	**10** Bod	**-**	**-**
Totalt m²	**10**	**0**	**10**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Deler av 2. etasje (innredet loftetasje) er ikke med i arealberegningen pga. takhøyde under 1,90 m. i skråtak. Jf. NS 3940-2023
Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er ikke beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer romfunksjon. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Dagens planløsning/romfunksjon samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Vaskerom er på godkjente tegninger angitt som bod. Anbefaler å søke bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel(vaskerom). Det kan ikke garanteres at søknad blir godkjent av kommunen.
Det er ikke kontrollert om terrasser og drivhus er omsøkt og godkjent eller om det er krav til dette. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og det kan derfor ikke verifiseres om branncelle er utført iht gjeldende krav.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, datert 01.06.1995.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Soverom 3 i 2. etasje/loftsetasjen har takvindu som mulig redningsåpning. Underkant av åpningsfeltet er plassert mer enn 100 cm over gulv. Det er ikke verifisert om vinduet oppfyller kravene til rømningsvindu/redningsåpning. Funksjonen som redningsåpning er derfor ikke tilstrekkelig vurdert opp mot dagens anbefalinger. Forholdet bør vurderes nærmere.
Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv.
Soverom 3 har takvindu som mulig redningsåpning.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Det anmerkes at det ikke er etablert håndløper på begge sider i trapp iht krav. Tiltak anbefales da manglende håndløper gir økt risiko for fallulykker.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Er det krav til snøfanger?	**Ja**

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**

Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Ringmur og støpt plate.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen er fundamentert med ringmur og støpt plate, uten registrerte endringer etter byggeår. Det observeres svinnriss i pusslaget på ringmuren. Rissene vurderes som normale for konstruksjonen og byggets alder, og anses ikke å ha negativ betydning for konstruksjonens stabilitet.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med ringmur og støpt plate, hvor alle rom er over terreng.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen er fundamentert med ringmur og støpt plate, hvor alle rom ligger over terreng. Ettersom det ikke er rom under terreng, stilles det ikke samme krav til drenering og fuktsikring som for boliger med kjeller eller rom under bakkenivå. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik for denne bygningsdelen.

6.4 Terrengforhold — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen.

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling
- Takvann ledes ikke bort fra boligen

Oppsummering TG-2

Terrenget rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen, noe som gir fare for vannansamling mot grunnmur. I tillegg ledes ikke takvann bort fra boligen. Det er ukjent om det er foretatt endringer i terrengforholdene etter byggeår. Manglende bortledning av overflate- og takvann øker risikoen for fuktbelastning mot grunnmur. Forholdene bør utbedres med tiltak for å sikre fall og bortledning av vann fra boligen.

6.5 Yttervegg og fasade TG-2

Type fasade/kledning	**Liggende kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

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

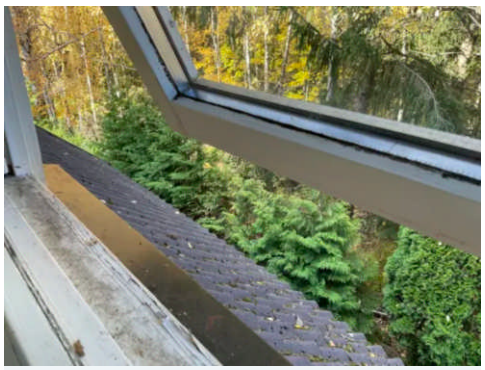
Registrerte avvik

- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Stedvis råteskader i kledning

Oppsummering TG-2

Ytterveggene er utført i bindingsverk med liggende dobbelfalset trekledning fra byggeår. Det ble ikke påvist synlige skader eller skjevheter av vesentlig betydning for konstruksjonens stabilitet, men det er registrert punktvise råteskader og sprekker i kledningen. Videre vurderes luftingen bak kledningen å være manglende eller utilstrekkelig. Det er ikke foretatt destruktive åpninger, og tilstanden til isolasjon og vindsperre kan derfor ikke vurderes sikkert. Manglende utbedring av råteskader og utilstrekkelig lufting kan over tid medføre ytterligere fuktopptak og nedbrytning av kledning og underliggende konstruksjon. Lokal utbedring av skadede partier og tiltak for å bedre luftingen bør påregnes.

6.6 Vinduer og dører TG-2



Vindu på badet

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2012**

Beskrivelse

Vinduer:
Med 2-lags glass og karmer av tre, hovedsakelig fra byggeår. Vinduer på soverom 1 og 2 er fra produksjonsår 2012.
Takvindu fra 2005. Pga sikkerhetsmessige årsaker er ikke utvendige beslag fullverdig inspisert.

Ytterdører:
Hoveddør med malt/lakkert overflate, fra produksjonsår 2001.
Boddør med malt/lakkert overflate fra byggeår.
Balkongdør med 2-lags glass og karm av tre, fra produksjonsår 1995.

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Lokale fuktmerker uten tegn til nedbrytning (punktvise skader på overflatebehandling)
- Vinduer er vanskelig å lukke.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vinduer og dører med 2-lags glass og karmer av tre, hovedsakelig fra byggeår. Vinduene på soverom 1 og 2 er fra 2012, takvinduet fra 2005, hoveddøren fra 2001, mens boddør og balkongdør er fra byggeår. De eldste vinduene har punktvis høy slitasje, og det registreres værslitte karmer med behov for overflatebehandling samt lokale fuktmerker. De nyeste soveromsvinduene er trege å lukke og har behov for smøring av låsesystem. Vinduene nærmer seg forventet levetid, og utskifting bør planlegges, spesielt på badet. Uten jevnlig vedlikehold av overflatebehandling vil karmene brytes ytterligere ned, noe som over tid reduserer vinduenes tetthet og funksjon.

6.7 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022-2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats og fagfolk**

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon fra 2022 og 2024. Det er noe synlig betong under terrassen på enden mot øst, men fundamentering for øvrig er ikke synlig for inspeksjon.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en terrasse i trekonstruksjon oppført i 2022 og 2024, utført ved en kombinasjon av egeninnsats og fagfolk. Det er noe synlig betong under terrassen mot øst, men fundamenteringen for øvrig er ikke synlig for inspeksjon. Konstruksjonen fremstår i god stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert avvik.

6.8 Takkonstruksjon og loft

TG-2

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Delvis gulvlagt hanebjelkeloft med luketilkomst fra gang i 2. etasje. Pga lagret utstyr er ikke loftet fullverdig inspisert. Det observeres fuktskjolder i undertak og rundt rørgjennomføringer. Det er ikke tilstrekkelig lufting ut i raft/takutstikk. Fuktmåling på tilfeldig valgte steder viste ingen unormale fuktverdier.

Registrerte avvik

- Redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen
- Fuktmerker på innvendige overflater

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen er et kaldt, uinnredet hanebjelkeloft med delvis gulvlagt areal og luketilkomst fra gang i 2. etasje. Loftet er ikke fullverdig inspisert på grunn av lagret utstyr. Det er registrert fuktskjolder i undertaket og rundt rørgjennomføringer, samt mangelfull lufting ut mot raft/takutstikk. Fuktmålinger på tilfeldig valgte steder viste ingen unormale verdier. Manglende utlufting og fuktmerker gir risiko for fuktopphopning og på sikt utvikling av råte eller muggdannelse i konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres. Det anbefales tiltak for å bedre luftingen samt nærmere undersøkelse av årsaken til fuktmerkene.

6.9 Taktekking

TG-2



Oversiktsbilde, taktekking.

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Forenklet undertak og yttertekking av betongtakstein fra byggeår.

Registrerte avvik

- Slitt overflate på takstein
- Mosegrodd tekking (manglende renhold)

Oppsummering **TG-2**

Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeår (1995) med forenklet undertak, og det er ikke foretatt endringer siden oppføring. Tekkingen er inspisert fra bakken. Det registreres slitt overflate på taksteinene samt mosegrodd tekking som følge av manglende renhold. Taktekkingen, inkludert undertak, har en alder der normal teknisk levetid nærmer seg, og det må påregnes behov for utbedring eller utskifting på sikt. Dersom tilstanden ikke følges opp med renhold og vedlikehold, øker risikoen for ytterligere nedbrytning og redusert tetthet.

6.10 Renner og nedløp — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og andre beslag av lakkert og plastbelagt metall fra byggeår.

Registrerte avvik

- Rust / korrosjon på takrenner/nedløp

Oppsummering **TG-2**

Takrenner, nedløp og tilhørende beslag er av lakkert og plastbelagt metall fra byggeår, og det er ikke registrert endringer etter oppføring. Det er påvist rust og korrosjon på takrenner/nedløp. Slike skader forringer materialenes levetid og kan over tid medføre lekkasjer og redusert bortledning av takvann. Det må påregnes tiltak i form av vedlikehold eller utskifting av berørte deler.

6.11 Skorstein over tak — TG-2

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Helbeslått over yttertak.

Registrerte avvik

- Pipebeslaget har slitasje på overflaten.

Oppsummering **TG-2**

Skorsteinen er en elementpipe fra byggeår, helbeslått over yttertak. Pipebeslaget er inspisert fra bakken og viser slitasje på overflaten. Slitasjen settes til tilstandsgrad 2. Dersom beslaget ikke vedlikeholdes eller skiftes, kan det på sikt føre til redusert tetthet og fare for fuktinntrengning ved pipegjennomføringen.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Ja**

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra feievesenet med tilsynsdato 04.01.2022. Det beskrives avvik ved tilkomst for feiing og tilsyn som følge av manglende husstige.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Peisovn tilkoblet i stuen.

Oppsummering TG-1

Boligen har elementpipe fra byggeår med tilkoblet peisovn i stuen. Det er fremlagt tilsynsrapport fra feievesenet datert 04.01.2022, hvor det beskrives avvik ved tilkomst for feiing og tilsyn som følge av manglende husstige. Det anbefales at godkjent husstige er tilgjengelig for å sikre forsvarlig tilkomst for feiing og tilsyn av pipa.. Det er ikke registrert øvrige forhold av betydning for ildsted og skorstein innvendig.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2007**

Beskrivelse

Innredning fra 2007. Profilerte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri. Ventilator med avtrekk ut. Nisje for frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Plass for dobbelt kjøleskap med integrert vanntank for isbiter.

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2007 og har profilerte fronter med benkeplate i laminat. Oppvaskkummen er utført i stål med ettgreps blandebatteri, og ventilator med avtrekk ut. Det er nisje for frittstående komfyr og oppvaskmaskin, samt plass for dobbelt kjøleskap med integrert vanntank for isbiter. Innredning og overflater fremstår i normal stand ut fra alder og bruk, uten registrerte avvik av betydning.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2007**

Beskrivelse

Ventilator fra 2007, med avtrekk ut.

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med ventilator fra 2007 som er ført ut gjennom vegg. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.14 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

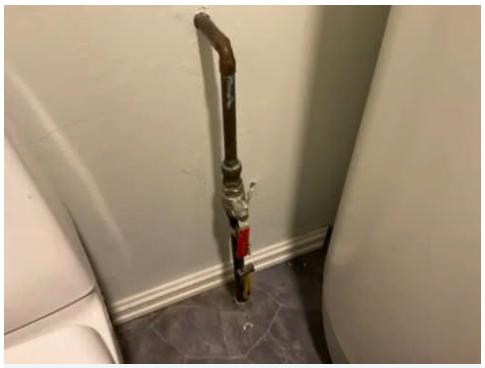
Beskrivelse

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast. Kontrollen er begrenset til synlige deler av de innvendige avløpsrørene og stopper ved gulv- og veggjennomføringer. Eventuelle endringer utført etter byggeår er ukjent. Det ble ikke registrert synlige avvik på de kontrollerbare delene.

6.15 Vannledninger — TG-2



Stoppekran.

Type vannledninger	**Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Stoppekran er plassert på vaskerommet.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.

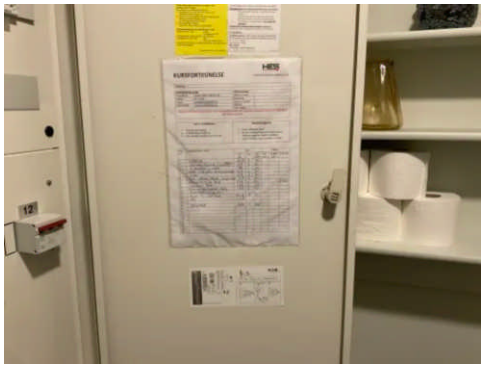
Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Innvendige vannledninger er utført i kobber, og hovedstoppekran er lokalisert på vaskerommet og funksjonstestet. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av rørene og stopper ved gulv- og veggjennomføringer. Eventuelle endringer utført etter byggeår er ukjent. Vannledningene er fra byggeår og har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Med økende alder må det påregnes utskifting, og risikoen for lekkasjer og driftsstans øker. Anbefaler at godkjent rørlegger foretar en kontroll av vann- og avløpsrør.

6.16 Elektrisk





Beskrivelse	
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vaskerommet. Overlast vern på 50 A. Overspenningsvern. 10 kurser for lys og oppvarming.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Siste el-tilsyn er utført i 2020. Avvik i tilsynsrapporten er utbedret av godkjent elektriker.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**
Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke mulig å kontrollere alle el-arbeider etter 1999.	
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har et sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerommet, med overbelastningsvern på 50 A, overspenningsvern og 10 kurser for lys og oppvarming. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og inntak fremstår tette. Siste el-tilsyn ble utført i 2020, og påpekte avvik er ifølge opplysningene utbedret av godkjent elektriker. Det foreligger samsvarserklæring for deler av anlegget, men det er ikke mulig å kontrollere samtlige el-arbeider utført etter 1999. Elektriske anlegg skal kun vurderes og utbedres av autorisert fagperson.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at det foretas en utvidet kontroill av hele anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf NEK 405-2. Ved kontroll kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage på befaringsdagen.

6.17 Varmtvannsbereder TG-1

Volum (liter)	**198**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2016**
Beskrivelse	
Bereder på ca 198 liter, fra produksjonsår 2016. Plassert på vaskerommet.	

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter med produksjonsår 2016 er plassert på vaskerommet. Berederen er dermed nyere enn boligens byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.18 Varmesentral TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2026.

Oppsummering TG-1

Luft til luft varmepumpe installert i 2026. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og anlegget fremstår i god stand. Det anbefales jevnlig vedlikehold og rengjøring av filter for å opprettholde funksjon og effektivitet. Service av installasjonen anbefales utført av fagperson minst hvert 2. år.

6.19 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om pågående eller tidligere problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Oppsummering TG-1

Selger opplyser at det ikke har vært problemer med fuktkrevende insekter eller andre skadedyr, og det ble heller ikke påvist aktivitet fra slike under befaringen. Det bemerkes at boligen ligger nær skog, noe som naturlig gir en noe høyere risiko for insekter og skadedyr.

6.20 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, veggventiler og lufting via vinduer.

Oppsummering TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, veggventiler og lufting via vinduer, i tråd med kravene på byggetidspunktet. Eventuelle endringer etter byggeår er ikke kjent. Boligen kunne med fordel vært bedre ventilert, men løsningen vurderes som normal for byggeåret. Ventilasjon på våtrom og kjøkken er vurdert separat.

6.21 Våtrom: BAD



Sluk, bad.



Fuktmåling, bad.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

I følge forrige tilstandsrapport er badet oppgradert i 2005. Fliser på gulv og vegger. Himling med malte plater. Innredning med profilert front og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med buede dører og ettgreps blandebatteri. Naturlig ventilasjon. Gulvvarme.

Overflater

Type vegg	**Flis**

Misfargede fuger og riss i fuger.

Type gulv	**Flis**

Det er bomlyd i enkelte fliser. Utvaskede fuger i dusjsone.

Registrerte avvik

- Bom (hulrom) under flis
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
- Riss/sprekker i flisfuger

Oppsummering overflater TG-2

Badet har flislagte overflater på både vegg og gulv. Ved kontroll ble det registrert bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende heft mellom flis og underlag. Videre er det misfargede og utvaskede fuger i dusjsonen, samt riss og sprekker i flisfugene. Slike avvik svekker overflatens tetthet og kan over tid gi økt risiko for at fukt trenger inn til bakenforliggende konstruksjon. Det anbefales utbedring av fuger og nærmere vurdering av flisarbeidet for å opprettholde overflatens funksjon som vannavvisende sjikt.

Fallforhold

Beskrivelse

Fall til sluk oppfyller ikke forskriftskrav for badet. Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca 17 mm. Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
- Lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er ved hjelp av krysslaser registrert at fallforholdene på badet ikke tilfredsstiller forskriftskrav. Høydeforskjellen fra slukkant til gulvoverflate i døråpning er målt til ca. 17 mm, og fallet til sluk i dusjsonen vurderes som utilstrekkelig. Det er videre registrert lokalt motfall/ujevnt fall som kan gi fare for vannansamling på gulvet. Mangelfulle fallforhold øker risikoen for at vann blir stående og ikke renner mot sluk, noe som over tid kan belaste det vanntette sjiktet og gi økt fare for fuktskader.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Sluk av plast med klemring av metall. Synlig slukmansjett under klemringen.

Beskrivelse

Rørgjennomføringer i vegg ved toalett og under sevant er ikke tilstrekkelig sikret mot fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk av plast med klemring av metall, hvor slukmansjett er synlig under klemringen. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og rørgjennomføringer i vegg ved toalett og under servant er ikke tilstrekkelig sikret mot fuktinntrengning. Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsonen gir risiko for at fukt kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner. Dersom forholdene ikke utbedres, øker faren for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Anbefaler å tette rundt rørgjennomføringer med egnet fugemasse.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i servant

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og klosett. Det er registrert riss/sprekker i servanten. Slike skader kan over tid utvikle seg og føre til lekkasje fra servanten. Utbedring eller utskifting av servant bør påregnes.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Beskrivelse

Naturlig avtrekk med takventil. Tilluft via åpninger i dørblad.

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Våtrommet ventileres med naturlig avtrekk via takventil, og tilluft tilføres gjennom åpninger i dørbladet. Det er kun lufteventil/oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) i rommet, uten mekanisk avtrekk. Naturlig ventilasjon gir normalt begrenset og værvarierende luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. Dette kan medføre høyere fuktbelastning i rommet, med økt risiko for kondens og muggdannelse over tid. Etablering av mekanisk avtrekk anbefales for å bedre fukttransport ut av badet.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull fra tilstøtende gang og mot dusjsone.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-1**

Det ble foretatt hulltaking med 73 mm hull fra tilstøtende gang og mot dusjsonen for kontroll av fukt i tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i det kontrollerte området, men det kan ikke garanteres at det ikke finnes forhøyede fuktverdier andre steder på badet. Ved hulltakingen ble det observert fuktsperre på baksiden av gipsplatene mot badet, noe som sammen med membranen gir to tettesjikt. En slik løsning er uheldig fordi fukt kan bli innestengt mellom sjiktene, med risiko for kondens og mikrobiell vekst (mugg og svertesopp).

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse

Ved gjennomgang fremkommer det at det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på hvordan membranløsningen er utført. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, produktdokumentasjon eller fotodokumentasjon som bekrefter korrekt utførelse i henhold til gjeldende forskrift eller norm. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å verifisere at våtrommet er bygget med tilstrekkelig fuktsikring. Dette medfører økt risiko for skjulte feil og fuktskader over tid, spesielt ved gjennomføringer, overganger og sluk. Uten dokumentasjon kan det heller ikke utelukkes at membranen er feilaktig eller mangelfullt utført, noe som kan føre til kostbare utbedringer ved eventuell skade.

6.22 Våtrom: VASKEROM



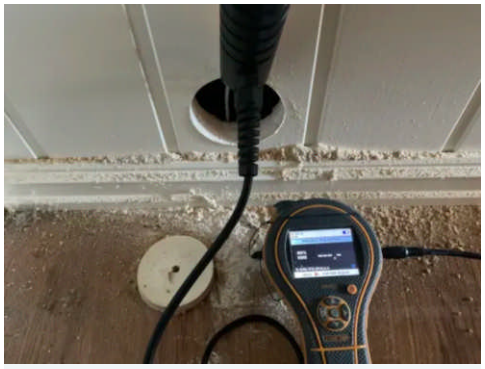
Sluk, vaskerom.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Vaskerom høyst sannsynlig fra byggeår. Gulvbelegg. Vegger med malt tapet. Himling med folierte plater.
Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt skyllekum i stål med ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Varmtvannsbereder og stoppekran. Sikringsskap. Naturlig ventilasjon.

Overflater



Fuktmålin, vaskerom

Type vegg	Malt overflate

Type gulv	Belegg

Gulvbelegg uten oppkant på vegg.

Registrerte avvik

- Dør med karm/listverk i fuktømfintlig materiale
- Ikke fuktbestandig overflatemateriale i fuktbelastet område
- Sprekker/åpninger i skjøter på våtromstapet/belegg
- Gulvbelegg uten oppkant på vegg

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har malt veggoverflate og gulvbelegg uten oppkant mot vegg. Det er registrert dør med karm og listverk i fuktømfintlig materiale, ikke fuktbestandig overflatemateriale i fuktbelastet område, samt sprekker og åpninger i skjøter på belegget. Overflatene tilfredsstiller ikke dagens krav til vanntetthet i våtrom, og manglende oppkant og åpne skjøter gir økt risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen. Dersom avvikene ikke utbedres, kan dette over tid føre til fuktskader i underliggende materialer.

Fallforhold

Beskrivelse

Fall til sluk oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav. Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca. 15 mm. Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
- Lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er på vaskerommet registrert avvik knyttet til fallforhold mot sluk. Målinger utført med krysslaser viser en høydeforskjell fra slukkant til gulvoverflate i døråpning på cirka 15 mm, noe som ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav til fall mot sluk. Det er også registrert lokalt motfall/ujevnt fall som medfører fare for vannansamling på gulvet. Utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir stående på gulvet og renne mot dør fremfor mot sluk, med økt risiko for fukt- og vannskader. Anbefaler rehabilitering av vaskerommet pga alder og avvik ved tettesjiktets utførelse.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Våtromsbelegg på gulv, Annet

Malt tapet på vegger. Selger opplyser at det er brukt våtromsmaling.

Type sluk	Plast

Plastsluk fra byggeår.

Beskrivelse

Belegg er ikke ført under klemring i sluket. Slukrist ligger oppå gulvbelegget. Gulvbelegg har ikke oppkant mot vegger. Det er derfor åpent inn i veggkonstruksjonen.

Registrerte avvik

- Ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-3

Tettesjikt på gulv er utført med våtromsbelegg, mens veggene er utført med malt tapet. Sluket er et plastsluk fra byggeår, og det er registrert at belegget ikke er ført under klemring. Slukristen ligger oppå gulvbelegget, og belegget mangler oppkant mot vegg slik at det er åpen tilgang inn i veggkonstruksjonen. Tettesjiktet er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert. Samlet gir dette en ufagmessig utførelse rundt sluk og høy risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjon. Bygningsdelen gis tilstandsgrad 3, og det anbefales full oppgradering av våtrommet med etablering av nytt tettesjikt i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

Kostnadsestimatet gjelder fornyelse/rehabilitering av våtrom som følge av alder på tettesjikt/membran. Det er ikke lagt til grunn utbedring av påvist skade, da slik skade ikke er registrert ved befaringen.

Sanitærutstyr

Type utstyr **Servant, Klosett**

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Våtrommet er utstyrt med servant og klosett. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og sanitærutstyret fremstår i normalt god stand ut fra alder og synlig tilstand.

Ventilasjon

Type ventilasjon **Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon TG-2

Våtrommet ventileres kun ved naturlig ventilasjon med lufteventil i yttervegg. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til mekanisk avtrekk i våtrom, og gir erfaringsmessig redusert og mindre stabil fuktfjerning. Utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for kondens, fukt og muggdannelse over tid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull fra tilstøtende gang (under trappen) og mot varmtvannsbereder.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-1

Det ble foretatt hulltaking med 73 mm borehull fra tilstøtende gang (under trappen), i retning varmtvannsbereder. Fuktmålingen i tilliggende konstruksjon viste ingen avvik. Det presiseres at kontrollen er stikkprøvebasert, og at forhøyede fuktverdier andre steder i våtrommet ikke kan utelukkes.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse

Ved gjennomgang fremkommer det at det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på hvordan membranløsningen er utført. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, produktdokumentasjon eller fotodokumentasjon som bekrefter korrekt utførelse i henhold til gjeldende forskrift eller norm. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å verifisere at våtrommet er bygget med tilstrekkelig fuktsikring. Dette medfører økt risiko for skjulte feil og fuktskader over tid, spesielt ved gjennomføringer, overganger og sluk. Uten dokumentasjon kan det heller ikke utelukkes at membranen er feilaktig eller mangelfullt utført, noe som kan føre til kostbare utbedringer ved eventuell skade.

6.23 Innvendige overflater TG-2

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår med stedvis høy slitasje, spesielt gulvoverflater.

Oppsummering **TG-2**

Innvendige overflater fremstår med stedvis høy slitasje, særlig på gulvflater. Slitasjen er i hovedsak av kosmetisk karakter, men dersom man ønsker feilfrie overflater, må det påregnes kostnader til oppussing og oppgradering.

6.24 Etasjeskiller

Beskrivelse

Etasjeskiller og gulv mot grunn er kontrollert ved hjelp av krysslaser. Det ble målt i stue og kjøkken i 1. etasje og gang og soverom 1 i 2. etasje. Ingen unormale skjevheter registrert.
Det bemerkes at gulv i vaskerom ligger ca 30 mm lavere enn øvrige rom i 1. etasje. Gulv på badet ligger ca. 30 mm høyere enn øvrige rom i 2. etasje. Nivåforskjeller mellom rom øker risiko for snubling og kan gi redusert komfort.

6.25 Tilleggsbygninger

Beskrivelse

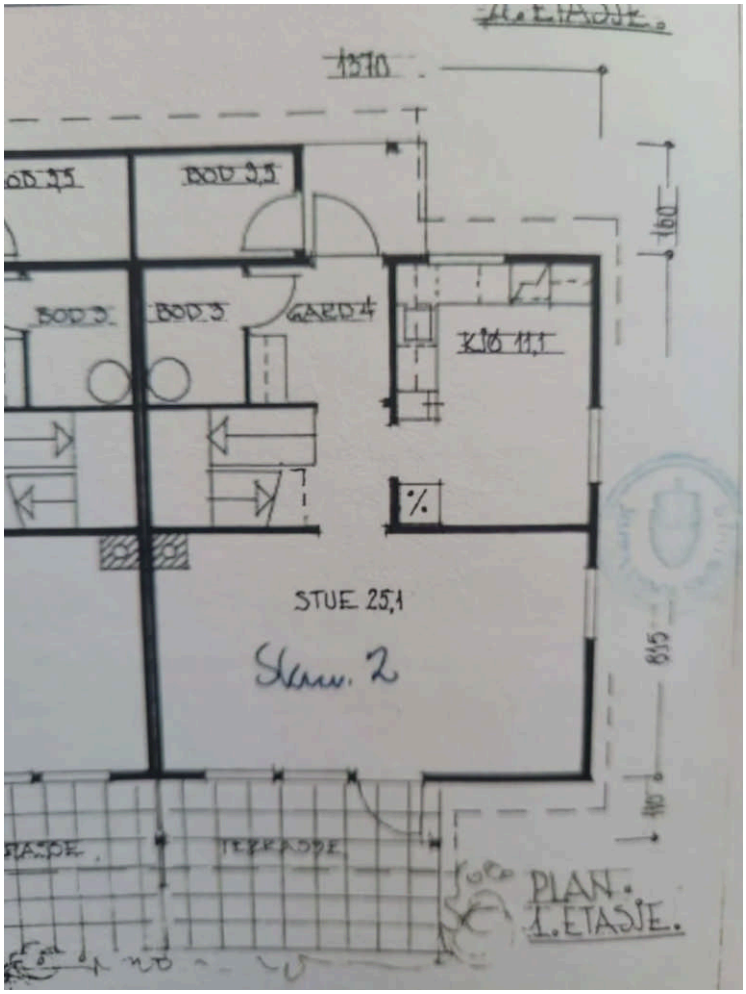
Drivhus/hagestue:
Fra 2024. Oppført i konstruksjoner av tre og glass. Montert oppå terrassegulv i trekonstruksjon. Bygningen fremstår i normalt god stand. Det bemerkes at slike bygninger har redusert levetid og er avhengig av jevnlig vedlikehold.

Uthus:
Frittstående, enkelt uthus/bod i trekonstruksjon. Fundamentert med blokker i lettklinker mot terreng. Innlagt strøm.
Ytterdør har råteskade og må planlegges fornyet. Det er noe skjevheter i konstruksjonene. Oppfølging med jevnlig ettersyn og vedlikehold er nødvendig.

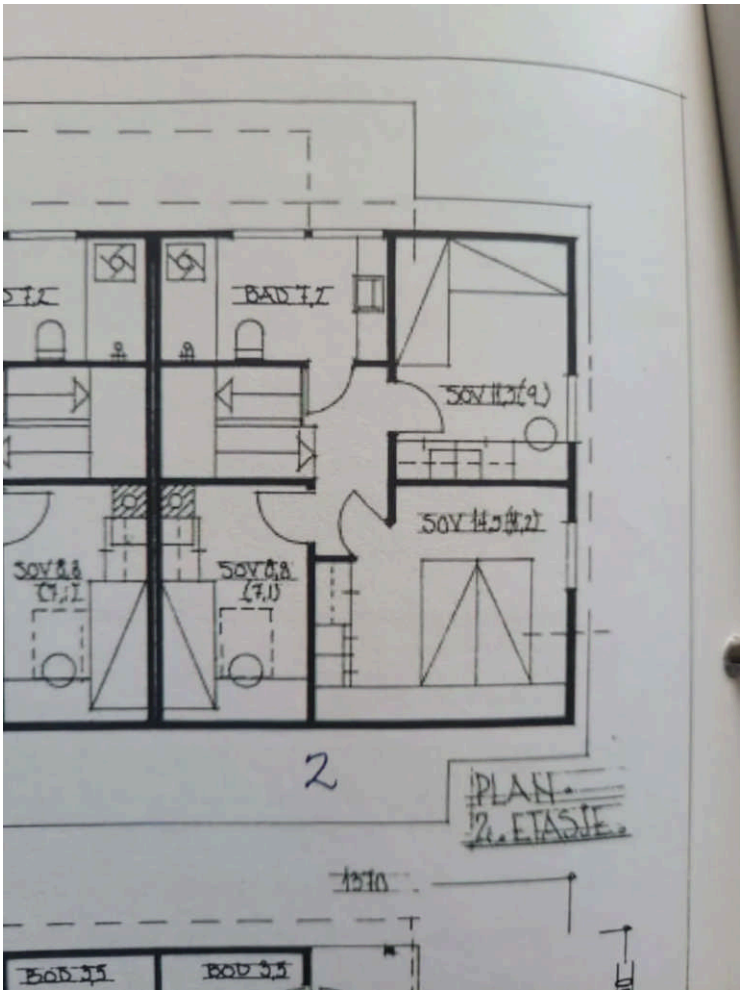
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



2. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260220
Addresse	Redaktør Thommessens gate 12 A		
Postnr.	3188	Sted	HORTEN
Selgers navn	Cathrine Lund Nielsen		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

Polise/avtalenr.:

4376827

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

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 ufaglært:

Det er lagt terrassegulv fra husvegg (nederste del til trapp) i 2020. Øverste del av terrasse ble oppført i 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Terrasse nederste del fra husvegg til trapp er utført av min far i 20220 Øverste del av terrasse ble utført av firmaet Alt i Orden Da i 2021.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny stikk i bod samtidig med at det ble utført tilsyn av el-anlegg Nov 2020.Oppsett av lampe stue samt utebelysning veranda og sikkerhetsbryter mot AC-anlegg - Sept 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og risikovurdering/sluttkontroll

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Skagerak Energi Januar 2020

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Utført av Horten Elektro Service AS Nov 2020

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert varmepunmpe

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra leverandør

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

Beskrivelse:

Det er oppført et drivhus i tre og glass på øvre del av veranda Juni 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

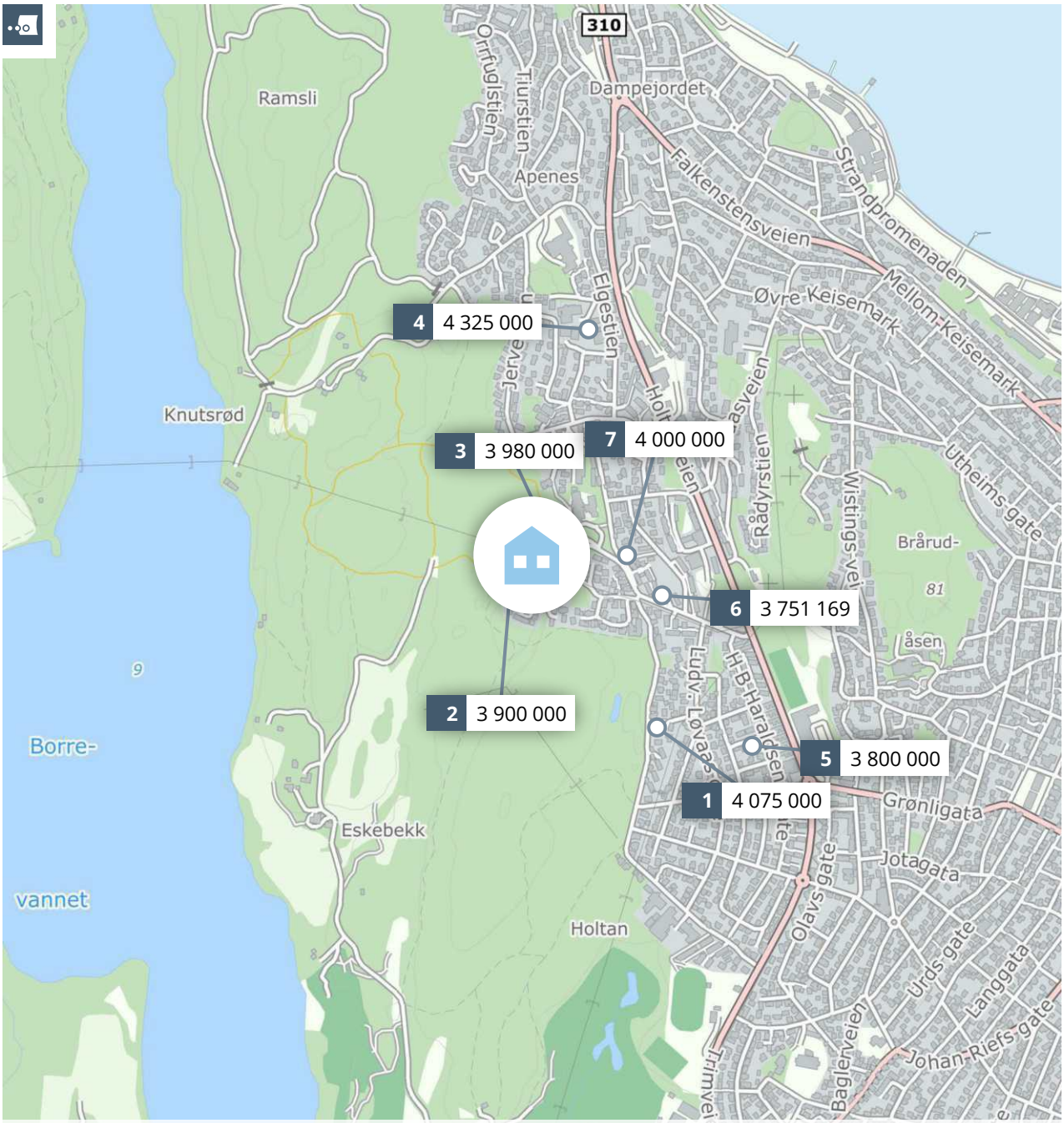
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.10.2026

Signert av *Cathrine Lund Nielsen*

Initialer selger:
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

REDAKTØR THOMMESSENS GATE 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 23.10.2026

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

Redaktør Thommessens gate 12 A, 3188 HORTEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 25 BNR 74 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3901 HORTEN
GRUNNKRETS Nordskogen

Verdivurdert til
3 950 000

-	3 950 000	42 473
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	93 m²	23 m²	- m²	43 m²	- m²	- m²
Tomt					1 200 m²	
Byggeår					1995	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongeveien 52 B				12.01.2026	3 850 000	**4 075 000**	0	4 075 000	**30 410**
	134 m²	1953	1 066 m²	2 sov						
2	Redaktør Thommessens gate 14 D				28.05.2025	3 750 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**41 489**
	94 m²	1995	1 109 m²	3 sov						
3	Redaktør Thommessens gate 21 B				20.09.2024	3 980 000	**3 980 000**	0	3 980 000	**23 006**
	173 m²	1986	619 m²	4 sov						
4	Elgestien 20 H				31.03.2023	4 290 000	**4 325 000**	-	4 325 000	**45 526**
	95 m²	2016	- m²	3 sov						
5	Lerkestien 2 D				28.09.2026	3 890 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**30 159**
	126 m²	1962	243 m²	2 sov						
6	Redaktør Thommessens gate 4 B				29.04.2026	3 300 000	**3 260 000**	491 169	3 751 169	**25 346**
	148 m²	1972	7 471 m²	3 sov						
7	Kongeveien 16 A				13.10.2026	4 450 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**23 121**
	173 m²	1973	478 m²	3 sov						

Denne lyse, trivelige og oppussede vertikaldelte tomannsboligen har en populær beliggenhet i Nordskogen med grense mot skogen. Lettstelt, lun og solrik hagetomt med en stor og usjenert terrasse på hele 43 kvm. Denne er delvis overbygget og har markise og en flott hagestue/drivhus fra 2024. Bare ett par hundre meter ned til populære og oppussede Nordskogen barneskole. Fra inngangsdøren er det i tillegg gangavstand til både dagligvare og buss og flotte turmuligheter både med sykkel og til fot
1. etg.: Vindfang, vaskerom m/wc, koselig kjøkken, stue m/peisovn og utg. til den store terrassen m/utestue.
2. etg.: Gang, romslig bad/wc, 3 soverom.
Bod ved inngangspartiet og stort frittliggende uthus m/lagringsmuligheter. Parkering for flere biler ved uteboden ved inngangspartiet.
Flere detaljer om tilstand i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget høsten 2026.

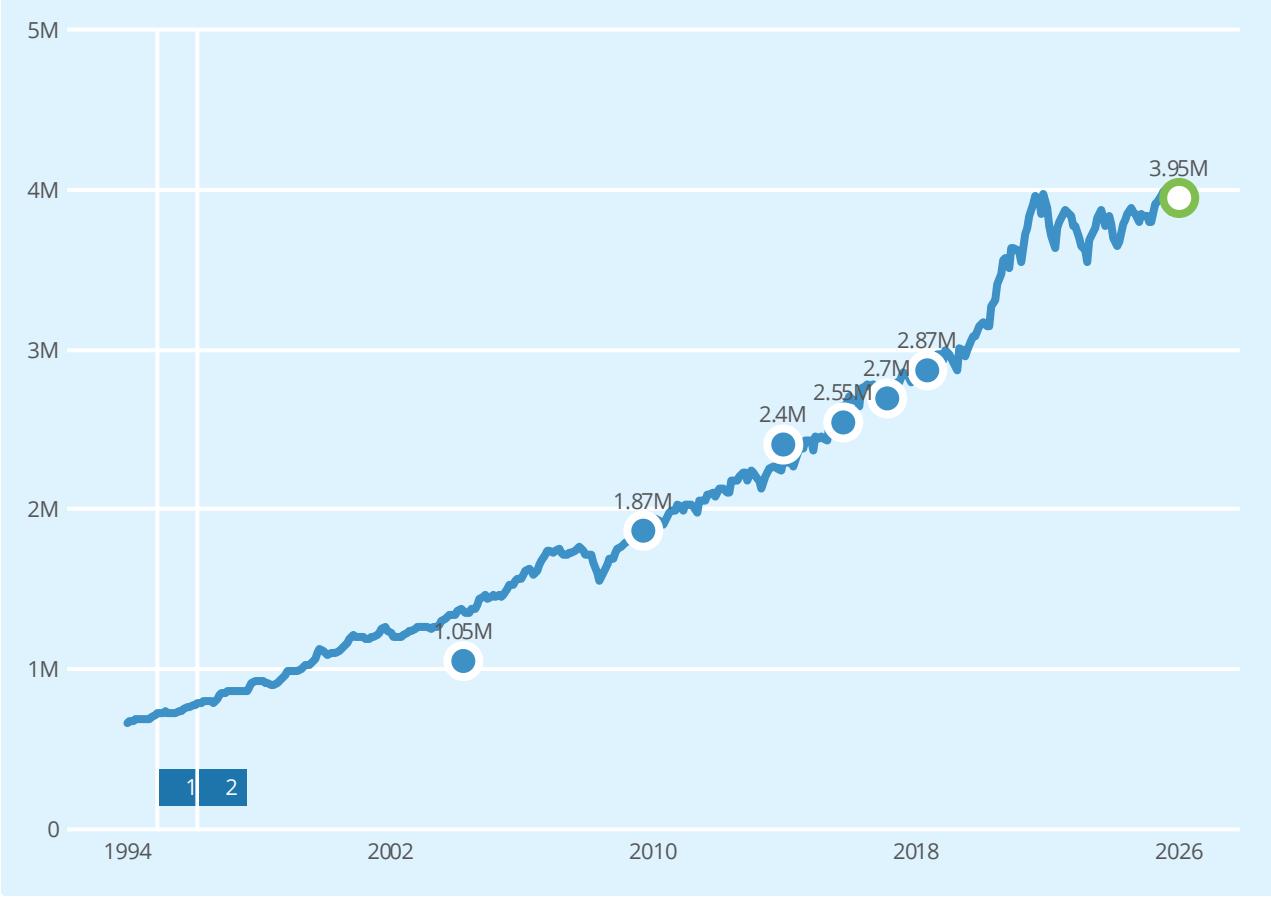
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.01.2019	11.01.2019	27.02.2019	2 890 000	2 870 000	-	2 870 000	3
22.09.2017	05.10.2017	03.11.2017	2 650 000	2 700 000	0	2 700 000	
02.06.2016		02.06.2016	-	2 550 000	-	2 550 000	
05.08.2014	15.08.2014	15.09.2014	2 150 000	2 400 000	0	2 400 000	
23.04.2010	30.04.2010	08.07.2010	1 725 000	1 870 000	-	1 870 000	
04.09.2004	02.10.2004	05.11.2004	1 050 000	1 050 000	-	1 050 000	
26.04.1995		26.04.1995	-	118 755	-	118 755	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kun 10.000,- i forskjell på indeks og min vurdering

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i 3188 HORTEN nå

4
tomannsboliger til salgs

3.8M
3.7M
3.6M
3 528 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
34
dager

Tomannsboliger solgt i 3188 HORTEN siste 9 mnd

12
tomannsboliger solgt

3 716 000 Salgspris i snitt
3 697 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

42 473 Redaktør Thommessens gate 12 A Totalpris 3 950 000

32 356 HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd

28 381 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Redaktør Thommessens gate 12A, 3188 HORTEN**	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373220**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8128138**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **74**
Seksjonsnummer **2**	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 **1995**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **189,57**

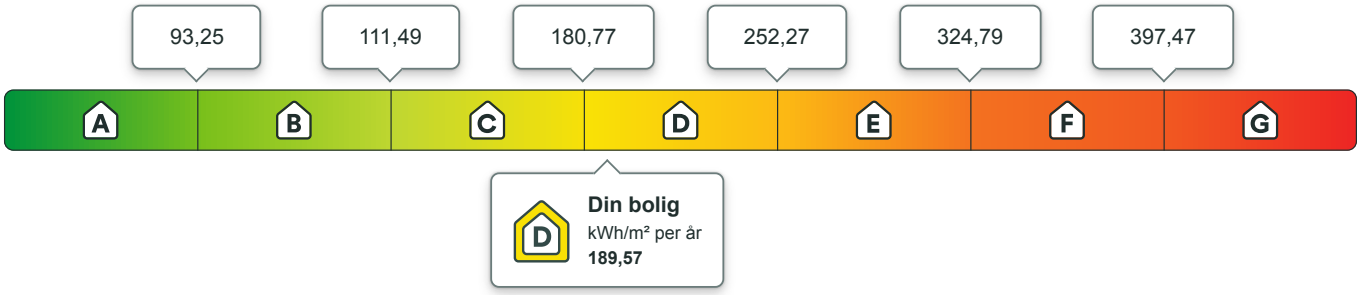
Redaktør Thommessens gate 12A, 3188 HORTEN

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
17 751,08	**183,00**

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

Redaktør Thommessens gate 12A, 3188 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 **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Redaktør Thommessens gate 12A, 3188 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.10.2026 10:53

Eiendom 3901-25/74/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	15.06.1995	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	25	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	74	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Redaktør Thommessens gate 12A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	3901-25/74	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-25/74	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	8128138			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	09.05.1995	Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	25.05.1995	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
H02	Hovedetasje	0	42/0	0/0	42/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	8128456			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	26.08.1996	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	22/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	22/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	22/0	22/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.10.2026 10:54

Eiendom 3901-25/74/0/2

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Redaktør Thommessens gate 12A	3188 Horten

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Nielsen Cathrine Lund Redaktør Thommessens Gate 12a 3188 Horten	090969	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**25**	**74**	**0**	**2**	Redaktør Thommessens gate 12A, 3188 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1199.78m^2
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1199.81m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3901 00205	Nordskogen 4 (5.4.1990)	Boliger	1176.14m^2
3901 00205	Nordskogen 4 (5.4.1990)	Høyspenningsanlegg	571.41m^2
3901 H0089	Nordskogen (1.11.1982)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00205	Nordskogen 4 (5.4.1990)
00379	Bjørnestien 18, gbnr. 132/412 m. flere (28.10.2013)
00391	Bjørnestien og Nordskogen barnehager, gbnr 25/82, 132/571, del av 25/2, 131/111 og 132/419 (22.6.2015)
H0089	Nordskogen (1.11.1982)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

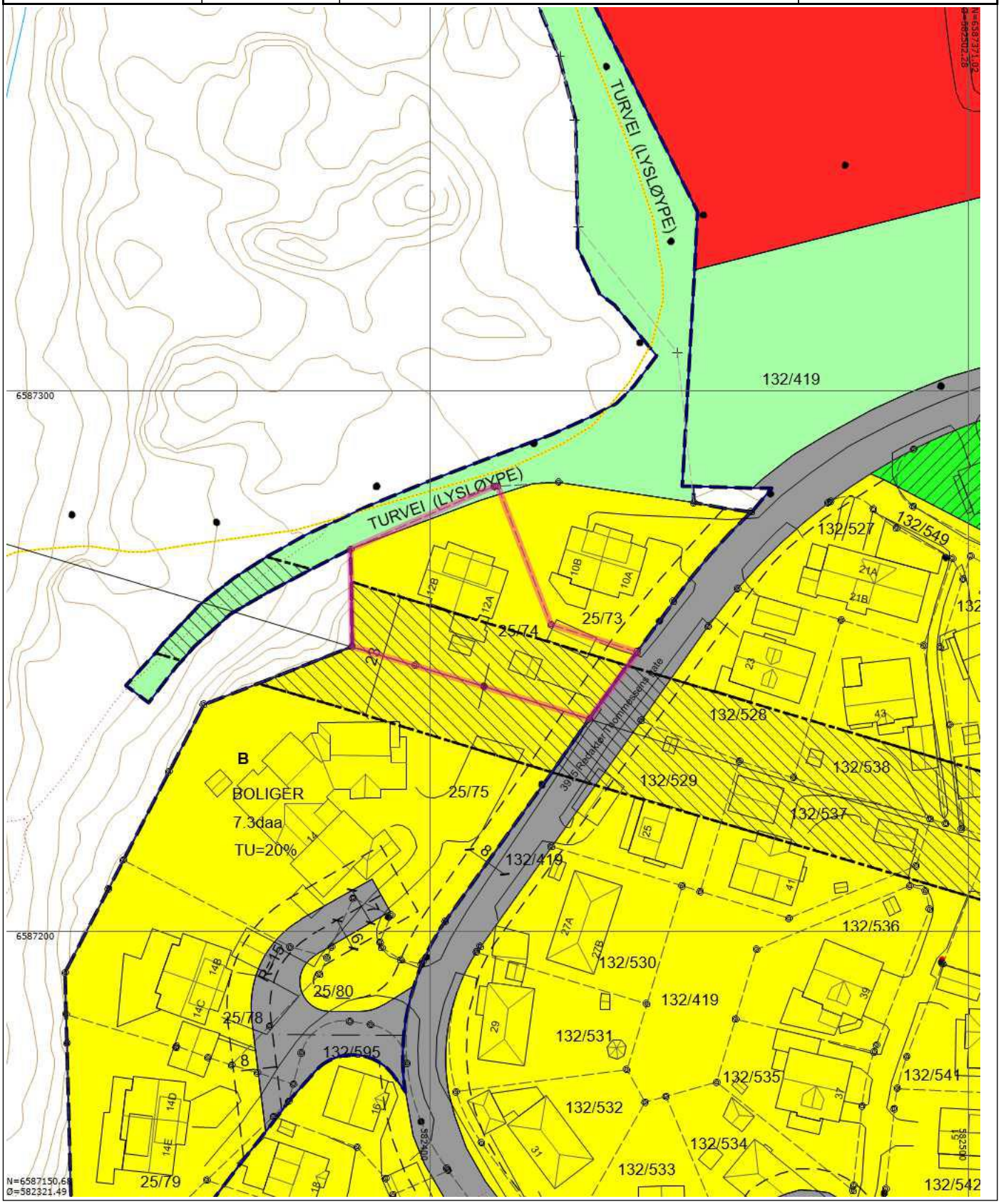
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

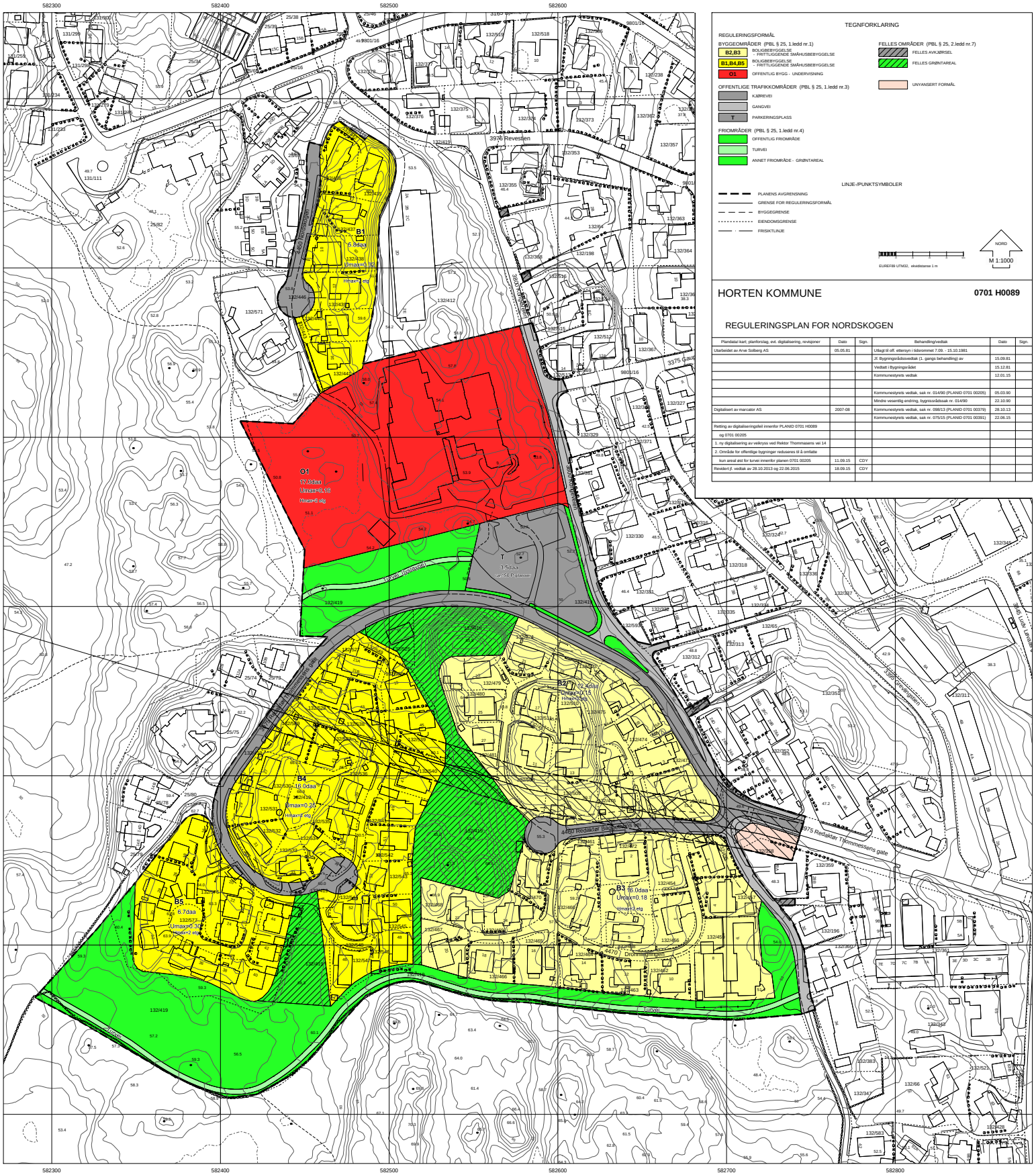
Horten kommune	Reguleringsplaner				
	Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 74	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Redaktør Thommessens gate 12A 3188 HORTEN			
	Annen info:	Nordskogen			

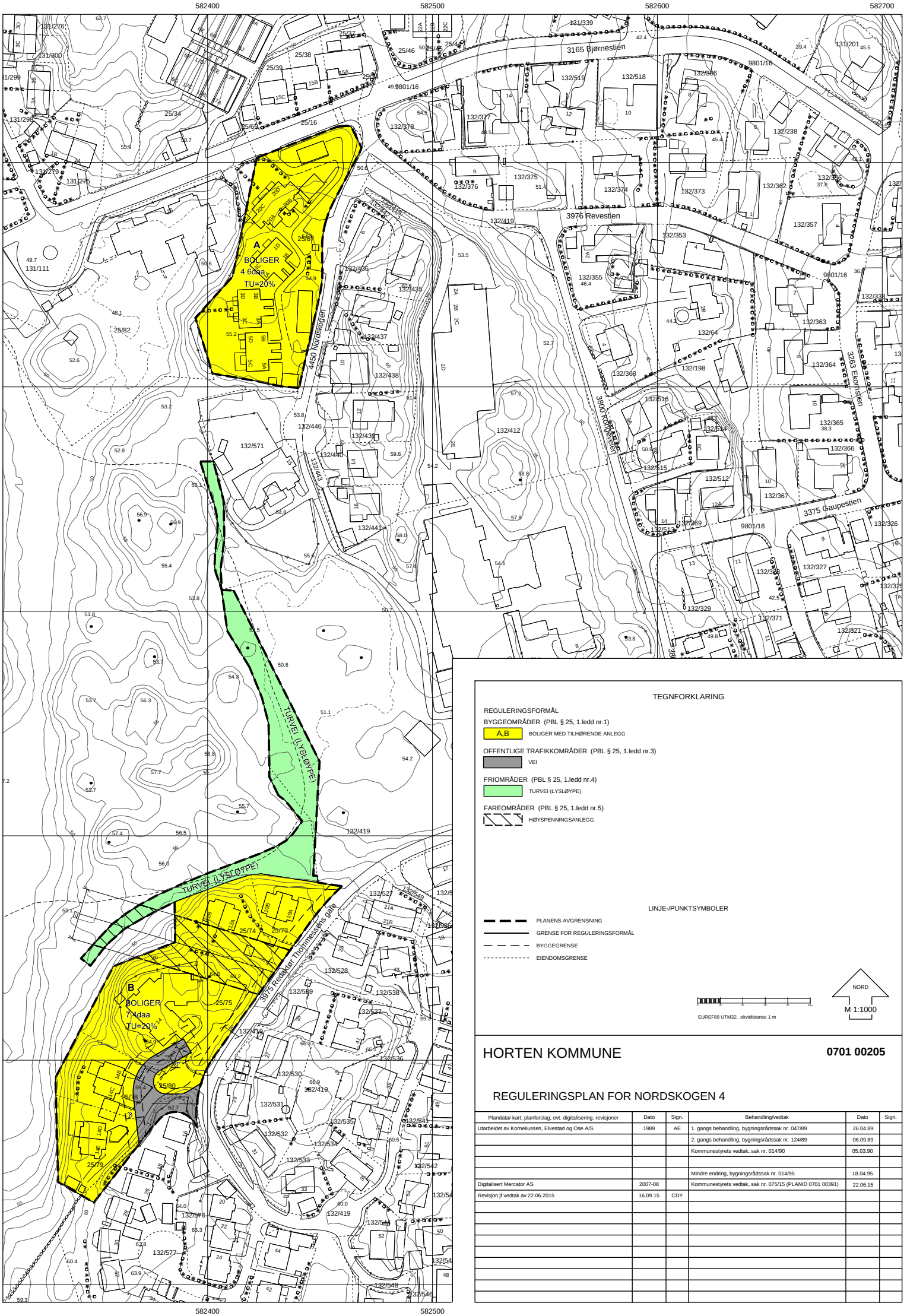
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Offentlig bygg - undervisning
- Kjøreveg
- Park
- Turveg
- Felles grøntareal
- Kanal og grøft
- Høydekurve


582300
582400
582500
582600
582700
582800
6597600
6597500
6597400
6597300
6597200
6597100
6597000
O1
11.40daa
Umax=0.16
Hmax=2.op
B1
6.04daa
B2
12.40daa
Umax=0.15
B3
16.0daa
Umax=0.18
B4
16.0daa
Umax=0.25
B5
6.7daa
Umax=0.30
T
3.50daa
Fv. 5870 Fjellveien
4460 Horten-Vollen
4460 Redaktør Thommessens gate
4470 Drammensveien
3975 Revestien
3165 Sjøfronten
3375 Sjøfronten
3976 Revestien
Sjøfronten
Revestien
Nordre Vollen
Vollen
Nordre Vollen
Nordre Vollen
Nordre



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

A,B BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

VEI

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)

TURVEI (LYSLØYPE)

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.5)

HØYSPENNINGSANLEGG

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

PLANENS AVGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSE

EIENDOMSGRENSE

NORD

M 1:1000

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

HORTEN KOMMUNE

0701 00205

REGULERINGSPLAN FOR NORDSKOGEN 4

Plandata/-kart; planforslag, evt. digitalisering, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Korneliussen, Elvestad og Ose A/S	1989	AE	1. gangs behandling, bygningsrådssak nr. 047/89	26.04.89	
			2. gangs behandling, bygningsrådssak nr. 124/89	06.09.89	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 014/90	05.03.90	
			Mindre endring, bygningsrådssak nr. 014/95	18.04.95	
Digitalisert Mercator AS	2007-08		Kommunestyrets vedtak, sak nr. 075/15 (PLANID 0701 00391)	22.06.15	
Revisjon jf.vedtak av 22.06.2015	16.09.15	CDY			

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "NORDSKOGEN 4" VEST FOR RED. THOMMESENS GATE OG NORDSKOGEN. EIENDOM TILHØRENDE STEN O. CHRISTENSEN 25/2, BORRE KOMMUNE.

Dato for siste revisjon av planen: 18.11.1988

Dato for Kommunestyrets vedtak:

§ 1

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Områdene reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder

§ 2

Byggeområder:

A.Frittliggende boliger:

a. Bebyggelsen skal plasseres med møneretning i husets lengderetning.
   Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. Bygningene skal ha saltak.

c. Fløyer og utbygg, smalere enn 6 m, kan ha pulttak.
   Minste takvinkel skal være 22 1/2 °.
   Forøvrig fastsetter bygningsrådet takvinkelen i hvert enkelt tilfelle sett *i* sammenheng med bygninger i samme husgruppe.
   Maks. takvinkel 40°.

d. Frittliggende eneboliger kan oppføres i inntil 1 1/2 etg. Der det etter bygningsrådet skjønn ligger tilrette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

e. Grad av utnyttelse:
TU= tillatt TOMTEUTNYTTELSE = tillatt bruksareal (NS 3940) i prosent av tomtens areal.

For felt A gjelder TU = 25 %
For felt B gjelder TU = 20 %

f. Garasjer

skal bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 kvm for dobbeltgarasjer.

Garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje skal fortrinnsvis sammenbygges med våningshuset. Hvor dette ikke er naturlig kan bygningsrådet tillate frittliggende garasje.

Garasje med port mot veien skal ligge minst 5 meter fra tomtegrense mot vei.
Garasje kan også ligge parallelt med vei inntil 1,5 fra tomtegrense mot vei.

Garasjer for boligområdet skal vises på situasjonsplanen som følger byggemelding for bolighuset, selvom garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette:

Garasje(r) kan innenfor bestemmelsen i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pr. boligenhet.

B. Offentlig bebyggelse.

Tomt for Nordskogen barnehage er utvidet nordover for å gi større plass tillek og personalparkering.

§ 3

Trafikkområder.

a. Kjørevei i felt B skal anlegges innenfor 7,0 m reguleringsbredde.

forts.

b. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
Private avkjørsler skal være horisontale 1,5 m fra opparbeidet veikant

§ 4

Friområder.

a. Lysløype/turvei er vist med denne tekst.

b. sti som adkomstkorridor mot turvei/lysløype.

§ 5

Gjerder (utførelse, høyde og farge) i eiendomsgrense og mot vei skal godkjennes av bygningsrådet.

Skjermvegger eller gjerder i forbindelse med skjermet uteplass (i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom) skal også godkjennes av bygningsrådet, når det gjelder utførelse, utstrekning og høyde, for å redusere sjenerende skyggevirkning i nabohage.

Det tillates levegg med inntil 2,0 m høyde i nabogrense, mot vei og plass 0,8 m.

Vedtatt av Borre kommunestyre 05.03.90 sak nr. 14/90

Jon Brække
ordfører

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDSKOGEN I HORTEN KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje er arealet regulert til:

A: Byggeområder

B: Friområder

C: Trafikkområder

D: Fellesarealer

§ 2.

Byggeområder

Område B1, B4 og B5

a) Maksimal utnyttelsesgrad for det enkelte område skal være: B1: 0.32 , B4: 0.25 , B5: 0.30

b) Rekke/kjedehus eller liknende boligtyper kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget, etter bygnings- rådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

c) Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg for hvert felt. Sammenhengende husgrupper rundt felles tun skal anmeldes samlet til bygningsrådet. Forhager og fellesarealets (tunets) avgrensning, terrenghøyder, overflatebehandling, beplantning, innhegningsmetode, plass for utetørk av tøy, plass for søppelboks, skjermvegger o.l. skal angis på cotert situasjonsplan i byggemeldingen.

d) Garasjer/carports og parkeringsplasser skal innpasses i tilstrekkelig antall for hvert felt etter bygningsrådets skjønn og utføres som fellesanlegg. Innenfor parkeringsarealet eller i umiddelbar nærhet skal oppføres eget uthus for felles redskap, søppel og postkasseanlegg.

§ 3.

Område B2 og B3:

a) Maksimal utnyttelsesgrad for det enkel te område skal være: B2: 0.15 og B3: 0.18

b) Frittliggende bolighus kan oppføres i l etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget, etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

c) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje/carport samt plass for minst 1 bil i tillegg på egen grunn. Garasje/carport skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer, som da skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer/carports kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate maks 35 m^2

§ 4.

Område 01, 02 og 03.

Bebyggelsen skal oppføres i de høyder og med den utnyttelsesgrad som er angitt på planen. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplanting, innhegning og lignende skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Fellesareal

Felles leikeområde skal inneholde hovedlekeplass for Nordskogengrenda. Bygningsrådet kan tillate oppført bygg, anlegg og innretninger som har naturlig tilknytning til lekearealet.

§ 6.

Friområde

I friområdet tillates bare inngrep i tilknytning til områdets bruk.

FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt ,får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) For boligområder som grenser direkte til kjøreveger skal det settes opp gjerde med en høyde på 1,0 m over terreng. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e) Avkjørsel til off. veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel

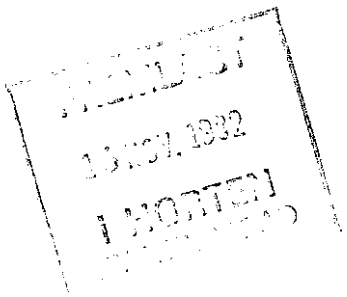
g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 1.11.1982

Bjørn Torkildsen

e.f.

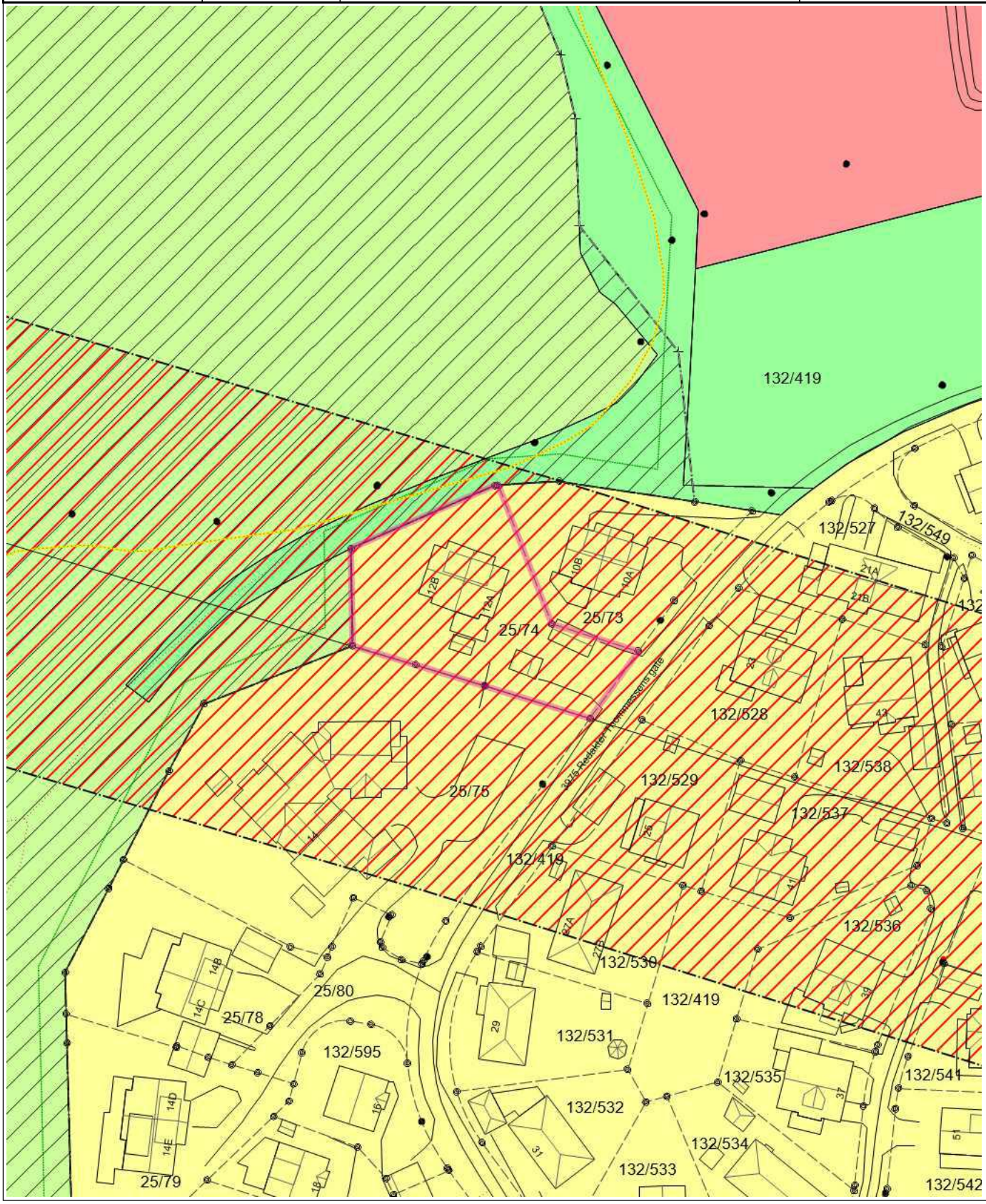


Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 74	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Redaktør Thommessens gate 12A 3188 HORTEN			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

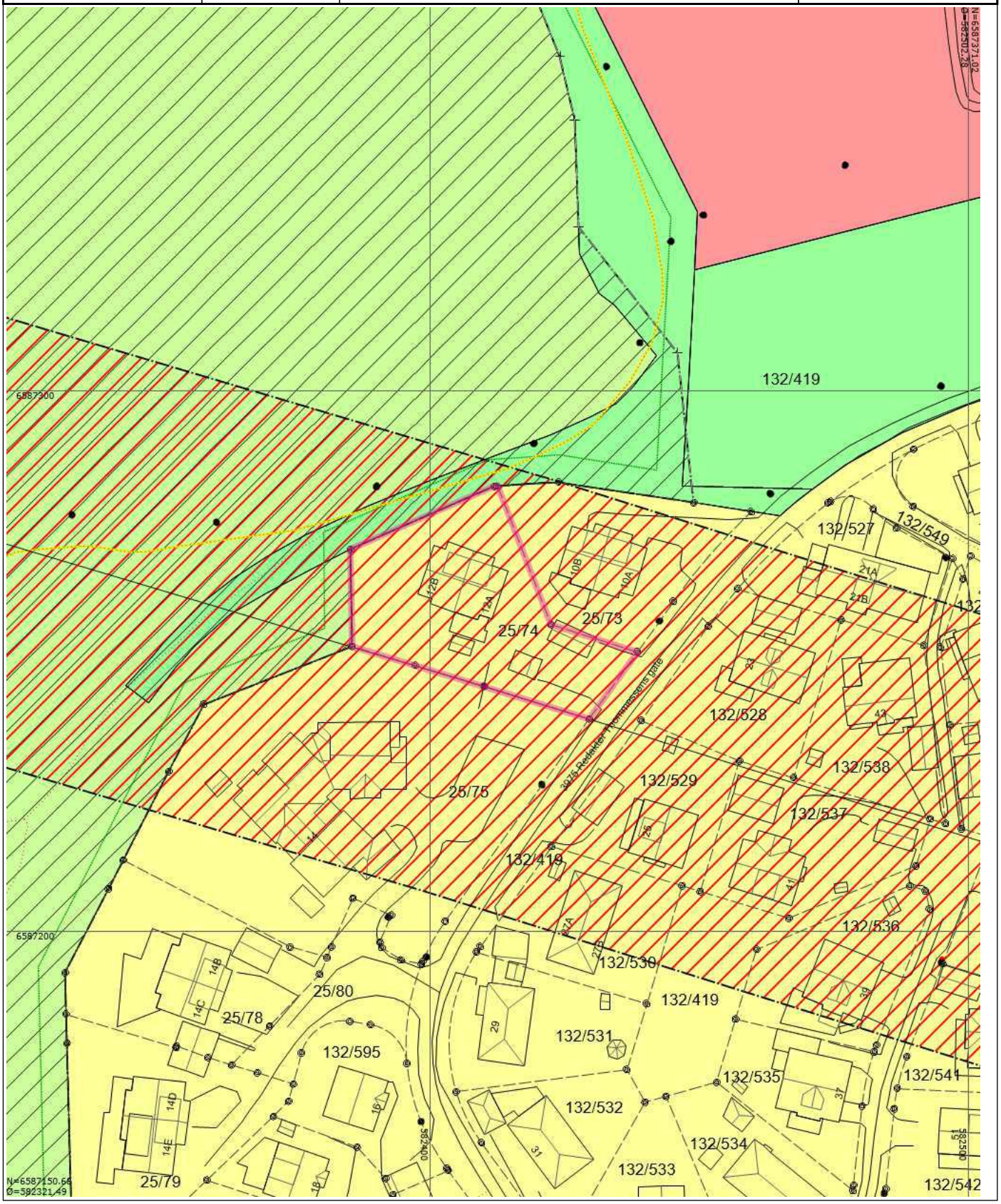
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Markagrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Hensyn friluftsliv
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Turdrag - 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

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 74	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Redaktør Thommessens gate 12A 3188 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

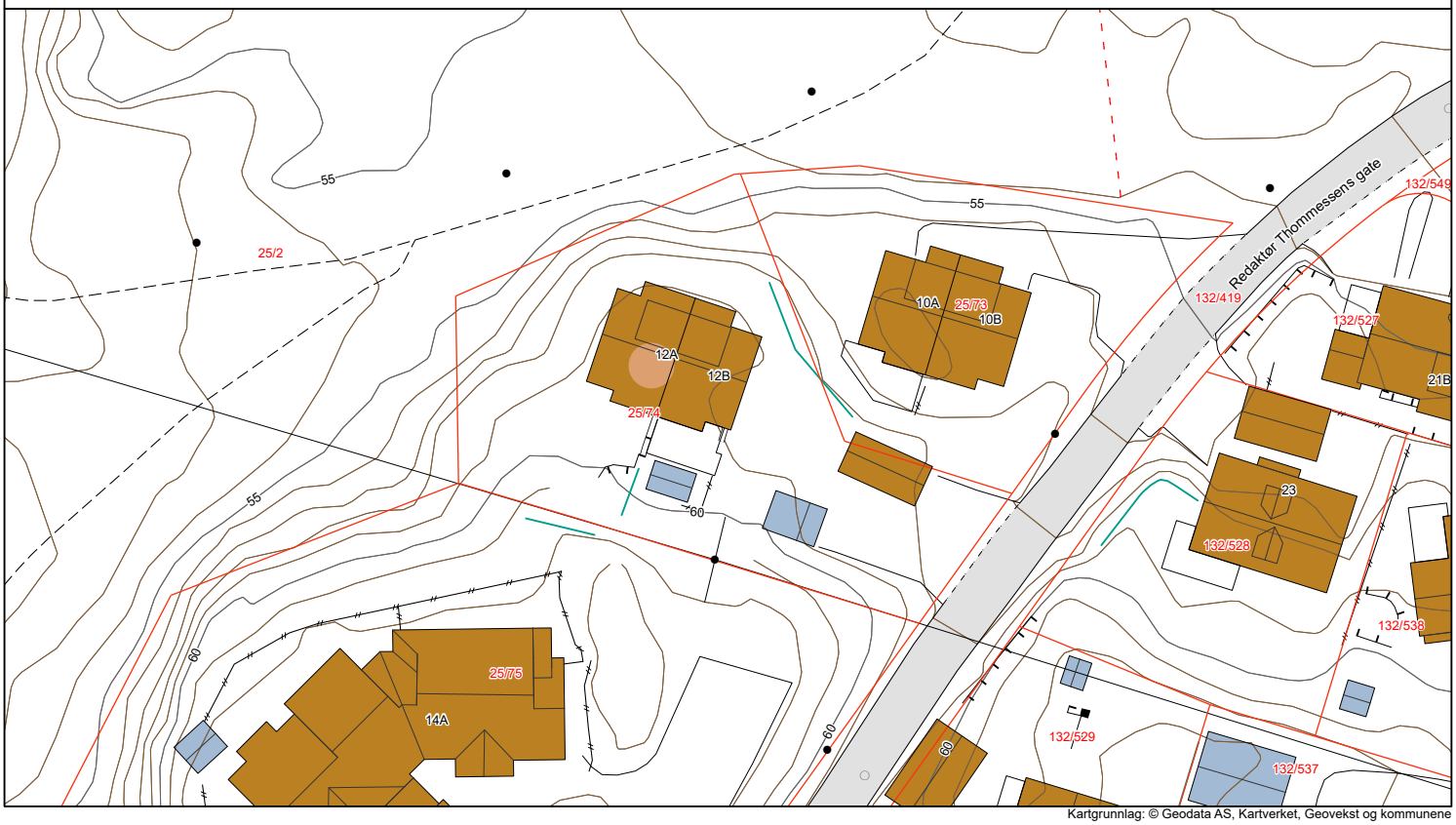
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Markagrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Hensyn friluftsliv
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Turdrag - 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: **Redaktør Thommessens gate 12B, 3188 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/25/74/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1200 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.10.2026

N



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

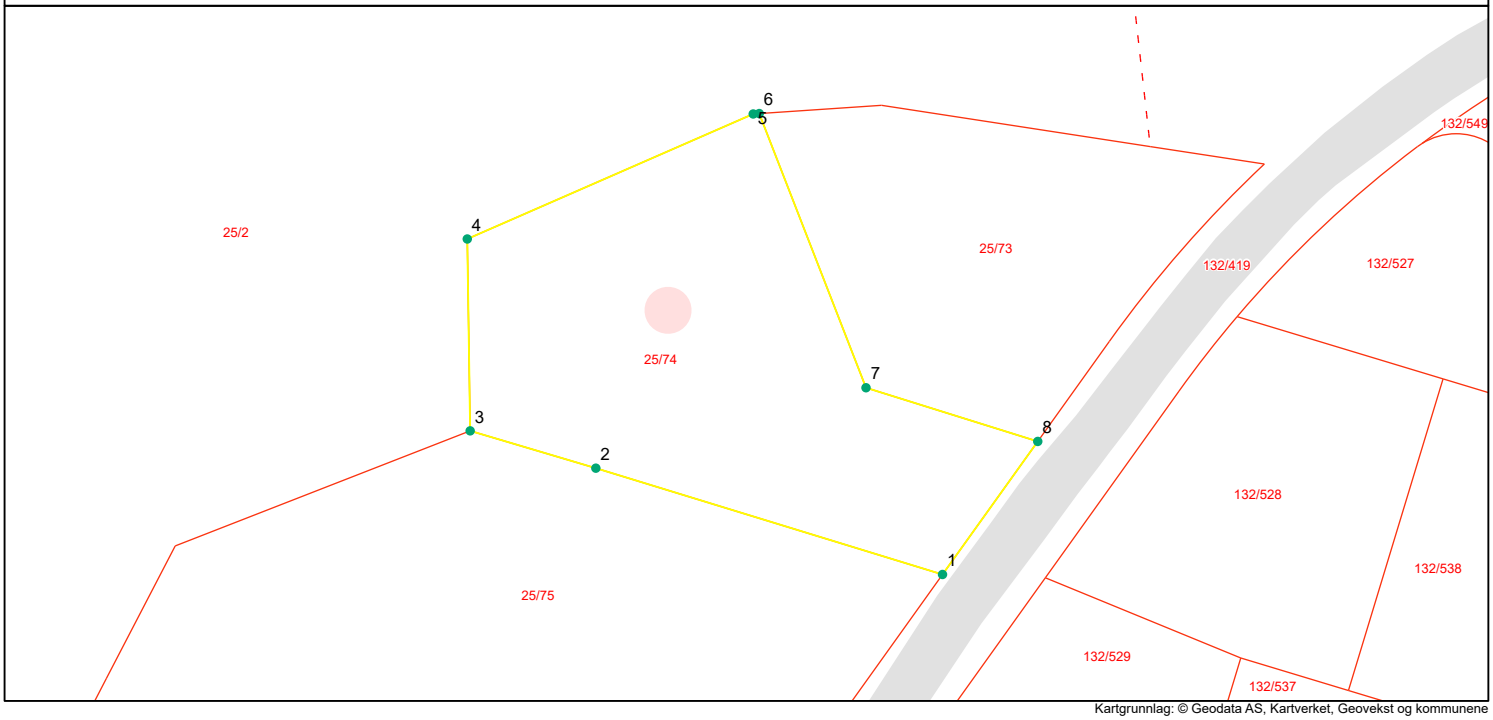
Adresse: **Redaktør Thommessens gate 12B, 3188 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/25/74/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1200 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.10.2026

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: 1200 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6587239.3	582429.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	33.88	0
2	6587249.24	582397.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	12.25	0
3	6587252.73	582385.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	17.96	0
4	6587270.67	582385.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	29.16	0
5	6587282.36	582411.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	0.56	0
6	6587282.4	582412.51	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	27.53	0
7	6587256.76	582422.48	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	16.81	0
8	6587251.74	582438.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	15.3	0

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1007612
Pinkode	7810
Dokumentdato	04.01.2022
Kontrolldato	04.01.2022
Inspektør	Stuart Gibson

CATHRINE LUND NIELSEN
REDAKTØR THOMMESSENS GATE 12A
3188 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Redaktør Thommessens gate 12A, bruksenhet H0101, 3188 HORTEN den 04.01.2022

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

Til stede:
Eier/representant for eier: CATHRINE LUND NIELSEN
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 1826,

1. **Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Det mangler hendig, vær og råtebestandig husstige på eiendommen.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 03.02.2022 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **1007612** ved svar.

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

Med vennlig hilsen

Stuart Gibson
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/25/74/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

Utskrift av eiendomsinfo

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn:
- Etableringsdato: 29.6.1990
- Beregnet areal : 1199,7
- Oppgitt areal: 1199.7
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Status
- Seksjoner
- Representasjonspunkt
- Eiere
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 8128138
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 0
    - Bruksareal
    - Kontaktpersoner
    - Bruksenheter
    - Etasjer 2
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Vanlig registrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
    - Avløp: Offentlig kloakk
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 8128146
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 0
    - Bruksareal
    - Kontaktpersoner
    - Bruksenheter
    - Etasjer 2
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Vanlig registrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
    - Avløp: Offentlig kloakk



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

A

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
95 016663 94 03477

ARBEIDSSTED: REDAKTØR THOMMESENS GATE 12A/B, 25/74
BYGGHERRE: Mesterbo AS
ANSVASHAVENDE: Knut Langaas

Sak nr.:D-405/95 Bygn.type: 2-mbolig Arb.art:NYBYGG

Besiktigelse av arbeidet er foretatt i medhold av plan- og bygningslovens § 99. Det gis det herved midlertidig brukstillatelse for
hele bygget: .X.....

Grunnmur pusses utvendig
Tomt oppryddes og finplaneres.
Terrasser opparbeides. Dør holdes avlåst til trapp/terrasse er opparbeidet.
Tomt sikres mot skrent. Gjerde/rekkverk e.l.

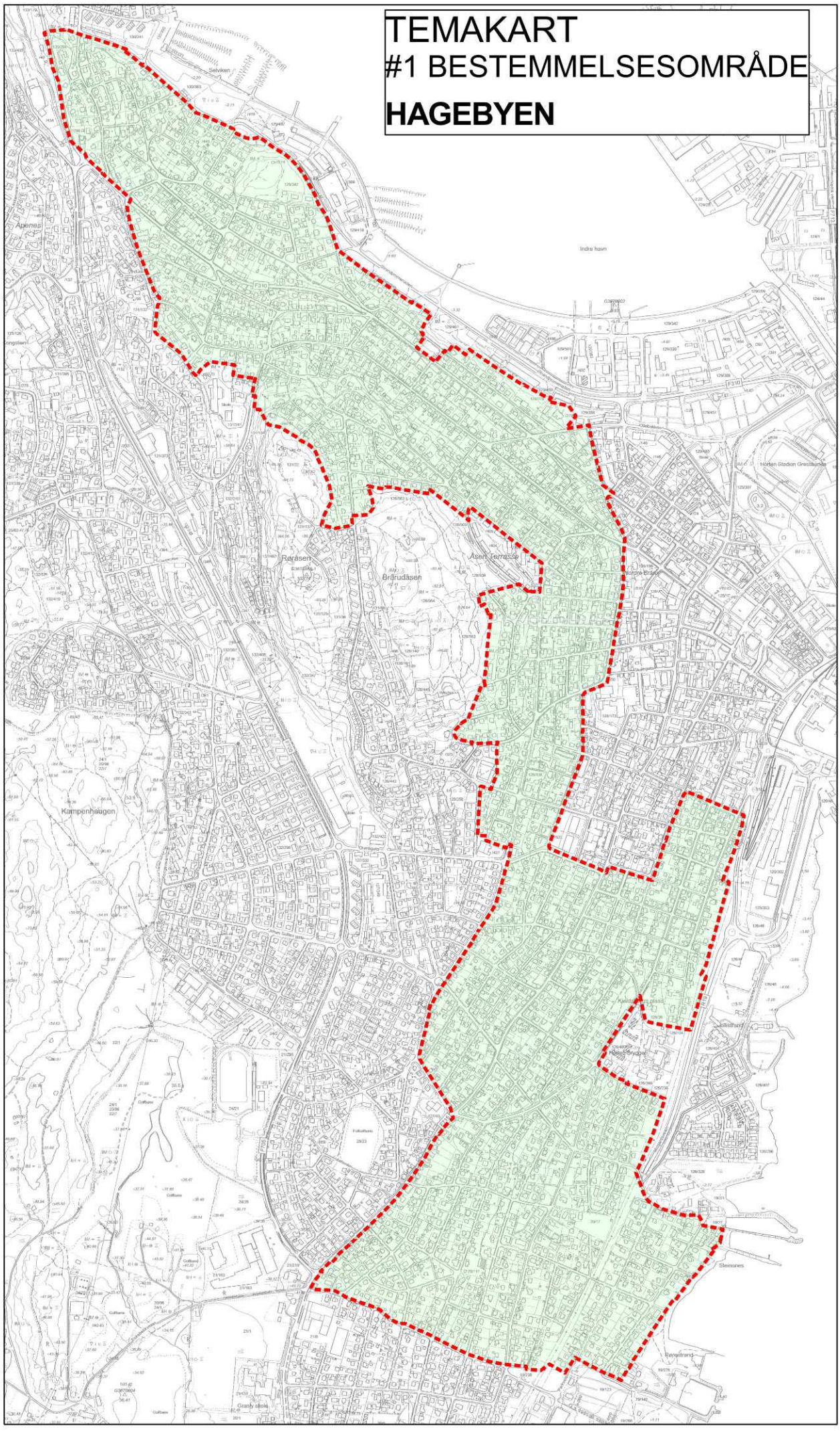
Arbeidet må være utført innen 3mnd. fra dags dato.

Borre kommune 01.06.95

Terje Mønsen
saksbehandler

Sendes til:
byggherre.X., ansvarshavende..X, komm.avg..X.,

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



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

Dato: 19.10.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	25	Bruksnr.	74	Festenr.	0	Seksjonsnr.	2
Adresse	Redaktør Thommessens gate 12A						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.09.2026
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

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

	Beløp
Eiendomsskatt	370,-

Tilleggsopplysninger:

Kommunale gebyr inneholder et tillegg for 240L beholder for plastemballasje til 27kr per måned.

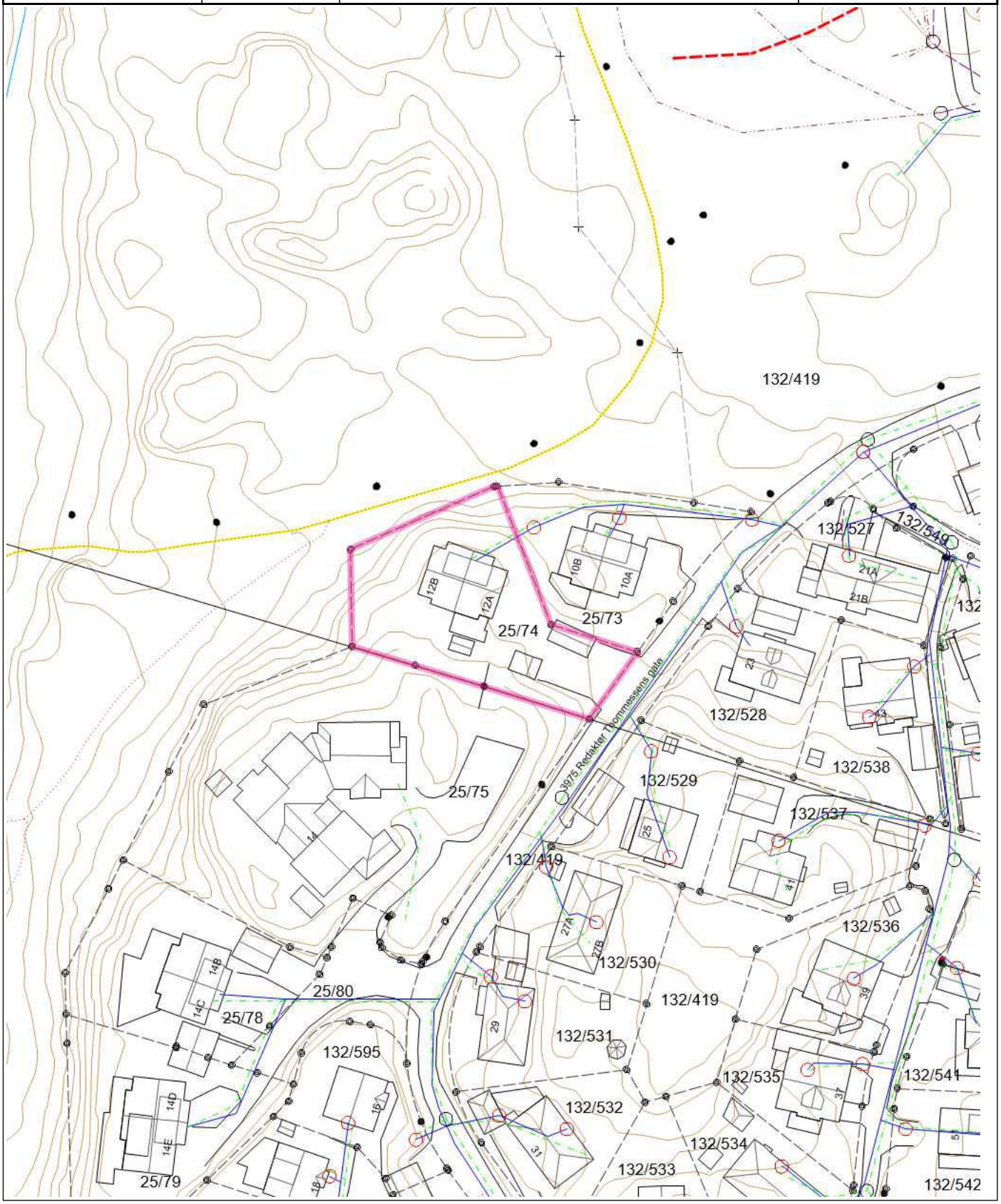
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 74	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Redaktør Thommessens gate 12A 3188 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Fjernvarmeledning
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-25/74/0/2
Adresse
Redaktør Thommessens gate 12A
3188 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 04.01.22 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	04.11.25	X	

A

BORRE KOMMUNE

Mesterbo AS v/Mesterhus Horten AL
Bromsveien 19

3183 HORTEN

L42
94 034462
94 03477

TUM

Deres ref.: Vår ref.:

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0405 /94 .

REDAKTØR THOMMESSENS GATE 12A OG 12B, 25/74 - NYBYGG TOMANNSBOLIG

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

1. Før arbeidene igangsettes må grensejusteringen være gjennomført.

2. Leilighetene må skilles med branncellebegrensende bygningsdeler minimum B30, jfr byggeforskriftens (BF) kap. 31:2.

3. Vegg mellom leilighetene må tilfredsstille lydkravene i BF tabell 52:311.

Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må være fremsatt innen 3 uker fra mottattdato, jfr. PBL § 15.

Bygningsrådet v/saksbehandler varsles ved oppstart av byggearbeidet.

Regning på anmeldelsesgebyr og tilknytningsavgifter vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 09.12.94

Tore Siljan
byarkitekt

Turid Magnor
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente dokumenter

KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 HORTEN

Telefon 330 44111
Telefax 330 49082

TYPE CS 914 MED UTEBOD.



FASADE · VEST.

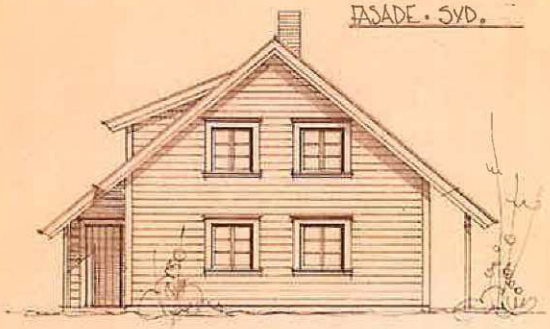
BORRE TEKNISKE ETAT
26 OKT 1994
ARK:



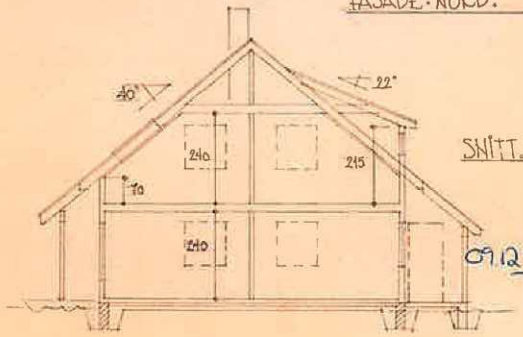
FASADE · ØST.



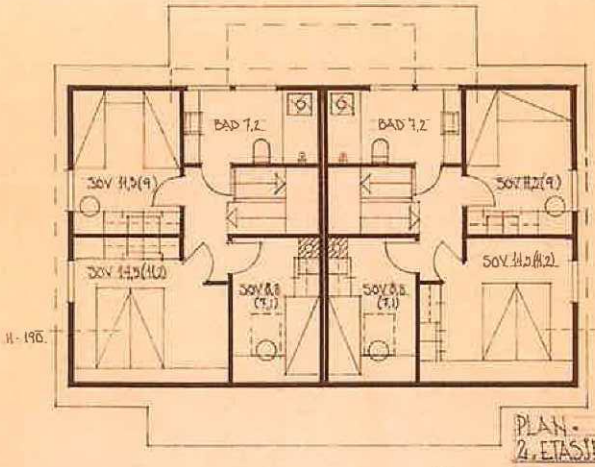
FASADE · SYD.



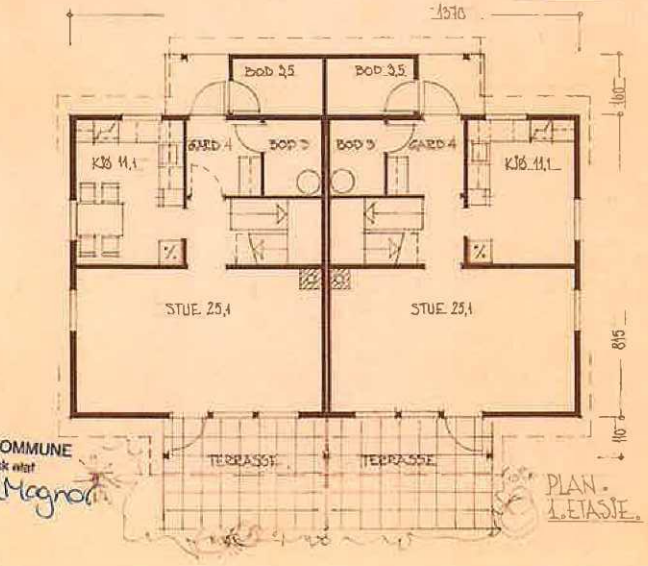
FASADE · NORD.



SNITT.



PLAN · 2. ETASJE.



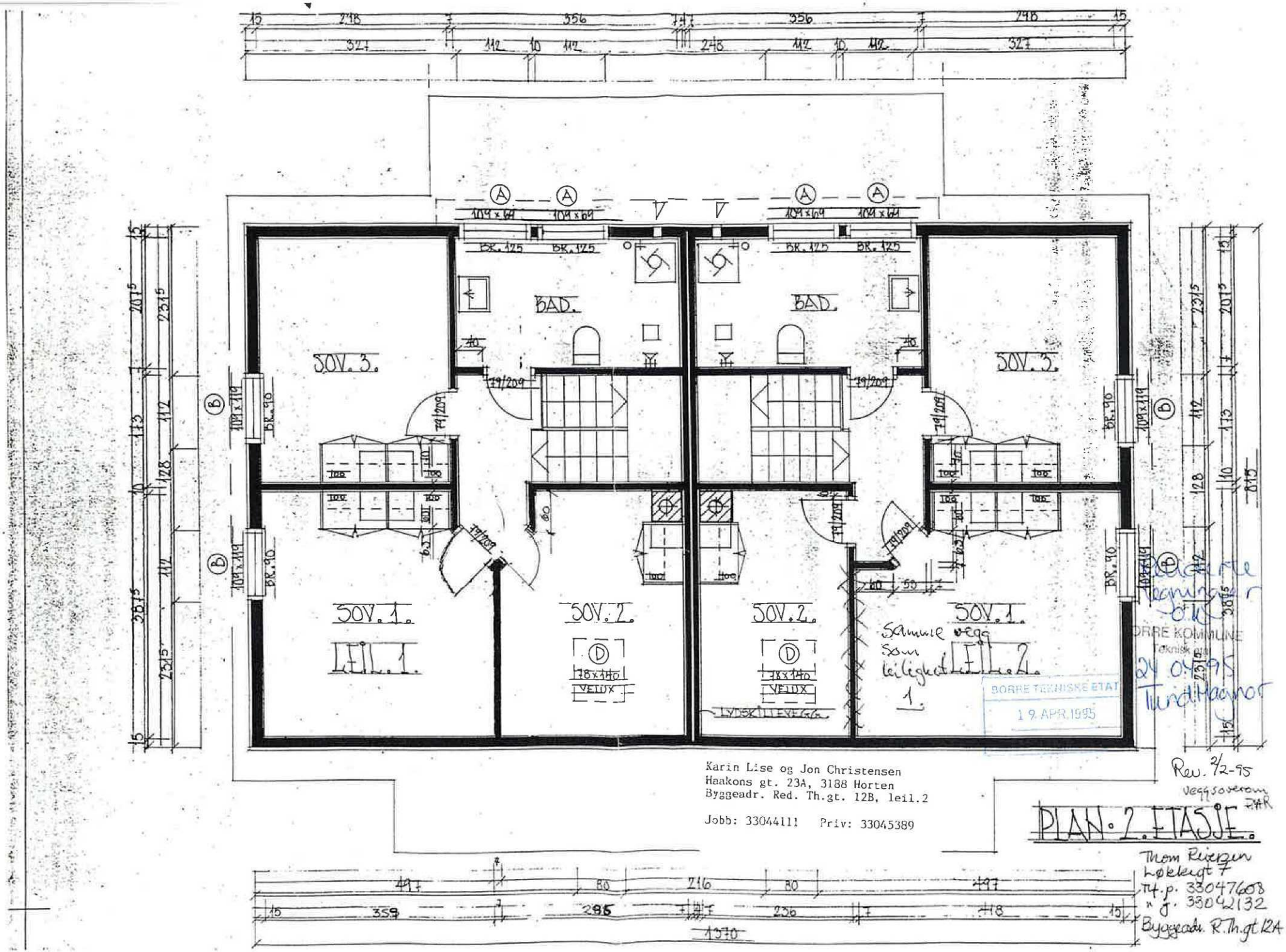
PLAN · 1. ETASJE.

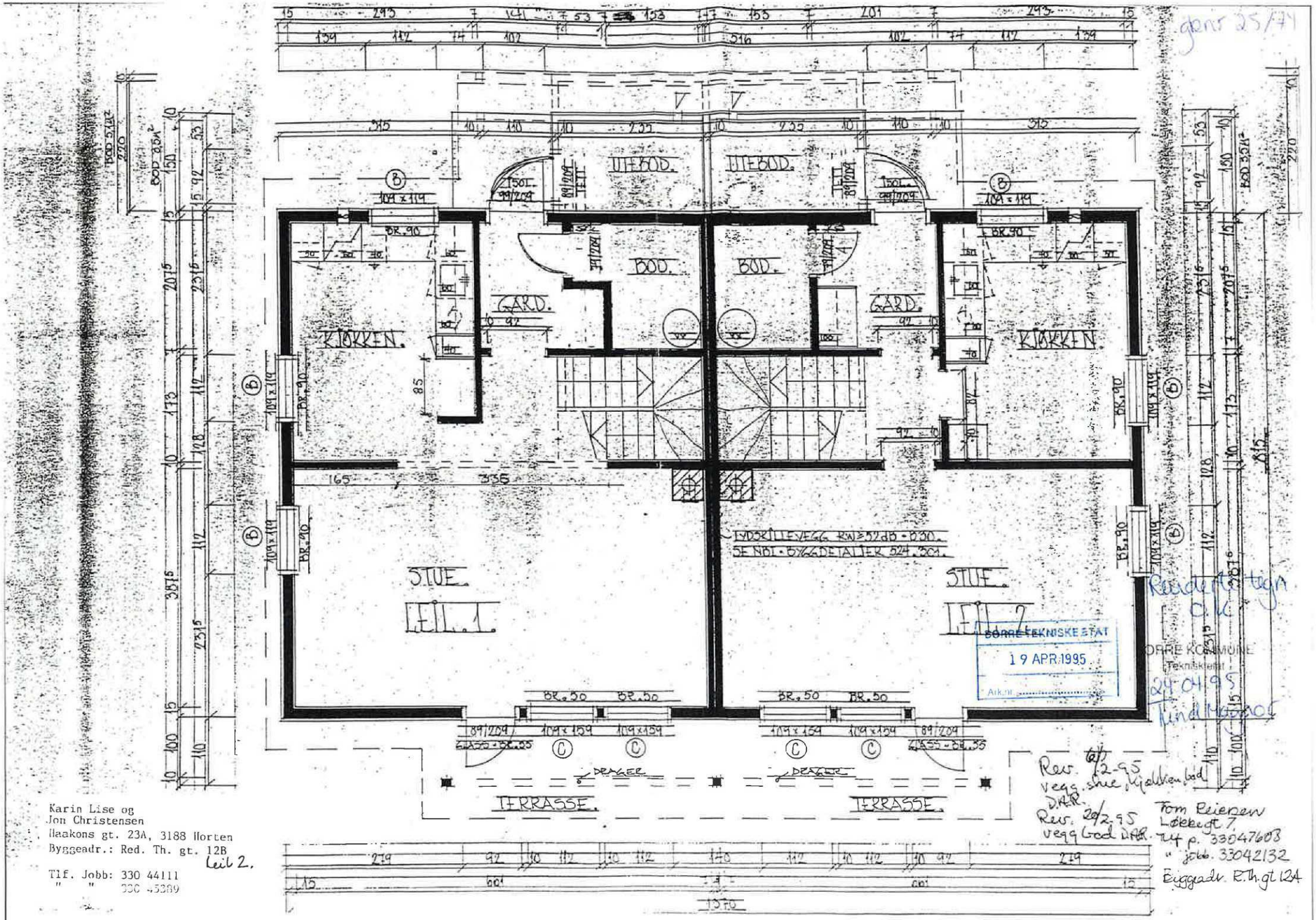
BORRE KOMMUNE
09.12.94
Teknisk etat
Tund Magnor

REDAKTØR THOMMESSENS GATE 12.

BOLIGER · 2 ENHETER. PLANER · SNITT · FASADER. M. 1:100.

TØNSBERG SEPTEMBER 1994. CLAUS SVANSTRØM. SIVILARKITEKT MNAL.


BAD.
SOV. 3.
SOV. 1.
LEIL. 1.
SOV. 2.
SOV. 2.
SOV. 1.
Samme vegg som leilighet LEIL. 2. 1.
VELUX
LYDSKILLEVEGG
BORRE TEKNISKE ETAT
19. APR. 1995
BORRE KOMMUNE
Tekniske etat
24.04.95
Rev. 2/2-95
Vegg soverom 2 HR
PLAN 2. ETASJE.
Karin Lise og Jon Christensen
Haakons gt. 23A, 3188 Horten
Byggeadr. Red. Th.gt. 12B, leil.2
Jobb: 33044111 Priv: 33045389
Thom Rivrgen
Løkelgt 7
m.p. 33047608
n g. 33042132
Byggeadr. R.Th.gt 12A



gnr 25/74

Reguleringsplan

Karin Lise og
Jon Christensen
Haakons gt. 23A, 3188 Horten
Byggeadr.: Red. Th. gt. 12B
Leil 2.
Tlf. Jobb: 330 44111
" " 330 45389

Tom Reiersen
Løkkegt. 7
tlf p. 33047603
" jobb. 33042132
Byggadr. R.Th.gt 12A



C.L-033.1.13

BORRE KOMMUNE
Teknisk etat
09.12.94
Tord Magnor

Byggherre / Eier:	Gnr. 25 Bnr. 73-74-78-79 Festenr.
Adresse	Byggeplass RED. THOMMESSENS GT. 10-12-14B-14E
Postnr. Poststed	Reg.plan.
BORRE KOMMUNE TEKNISK ETAT, TORGET 6A. Postboks 10, 3191 HORTEN. Tlf: 44111	Kart. CL.033.1.14 I-8 Mål. = 1: 1000 Horten den 10/10 - 1994 SIGN. RH

NORD

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Vera Irene Gjersøe
Direkte telefon: 330 85 144

Vår ref.: 10/17989 / 10/2154-2
Arkiv: GBNR-25/74
Deres ref.:

Dato: 11.05.2010

Thomas Kragelund
Redaktør Thommessens gate 12A

3188 HORTEN

Redaktør Thommessens gate 12A, 25/74 - bod - godkjenning av plassering

Horten kommune mottok 07.05.2010 søknad om oppføring av bod og dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70 nr. 2. Det er i søknaden opplyst at boden har en mønehøyde på 3 meter, gesimshøyde ca 2,14 meter, bredde ca 3,06 meter og lengde ca 3, 67 meter. Boden er plassert 2 meter fra nabogrensen til gnr. 25 bnr. 75.

Boden i seg selv er unntatt fra både søknads- og meldeplikt, jf SAK § 5 nr. 1a. Når avstanden er mindre enn 4,0 meter til nabogrense, må tiltaket behandles av kommunen på en av følgende måter:

- Tiltakshaver kan søke for hele tiltaket, herunder om plassering nærmere nabogrensen.
- Tiltakshaver kan søke samtykke for plassering nærmere nabogrensen isolert og mens resten av byggesaken følger reglene om unntak.
- Tiltakshaver kan søke dispensasjon, mens resten av byggesaken følger reglene om unntak.

Når det er gitt aktivt nabosamtykke er det ikke praksis i Horten kommune å kreve behandling om dispensasjon. Hjemmelshaver av gnr. 25 bnr. 75 har 07.05.2010 gitt skriftlig samtykke.

Horten kommune godkjenner plassering av boden inntil 2,0 meter fra nabogrensen mot gnr. 25 bnr. 75, jf. SAK § 5. Vilkårene for plassering gitt av Skagerak Energi AS i e-post 06.05.2010, må etterkommes.

Tiltakshaver vil få tilsendt et saksbehandlingsgebyr etter plan- og bygningsloven på 1 680,- kr.

Med hilsen

Bente Molvig
kommunalsjef

Vera Irene Gjersøe
fagleder byggesak

Horten kommune - Arkivsak:10/2154 - Journalpost:10/17989 - Journaldato:18.05.2010

BORRE KOMMUNE

Mesterbo AS
Bromsveien 19

3183 HORTEN

L42
95 007845
95 00744

TUM

Deres ref.: Vår ref.:

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0064 /95 .

REDAKTØR THOMMESSENS GATE 12A+B, 25/74 - DOBBELTGARASJE

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

- Garasjen plasseres 1 meter fra eiendomsgrensen mot nabo.
  Hjemmel for vedtaket er PBL § 70.2.

Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må være fremsatt innen 3 uker fra mottattdato, jir. PBL § 15.

Bygningsrådet v/saksbehandler varsles ved oppstart av byggearbeidet.

Regning på anmeldelsesgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 15.03.95

Tore Siljan
byarkitekt

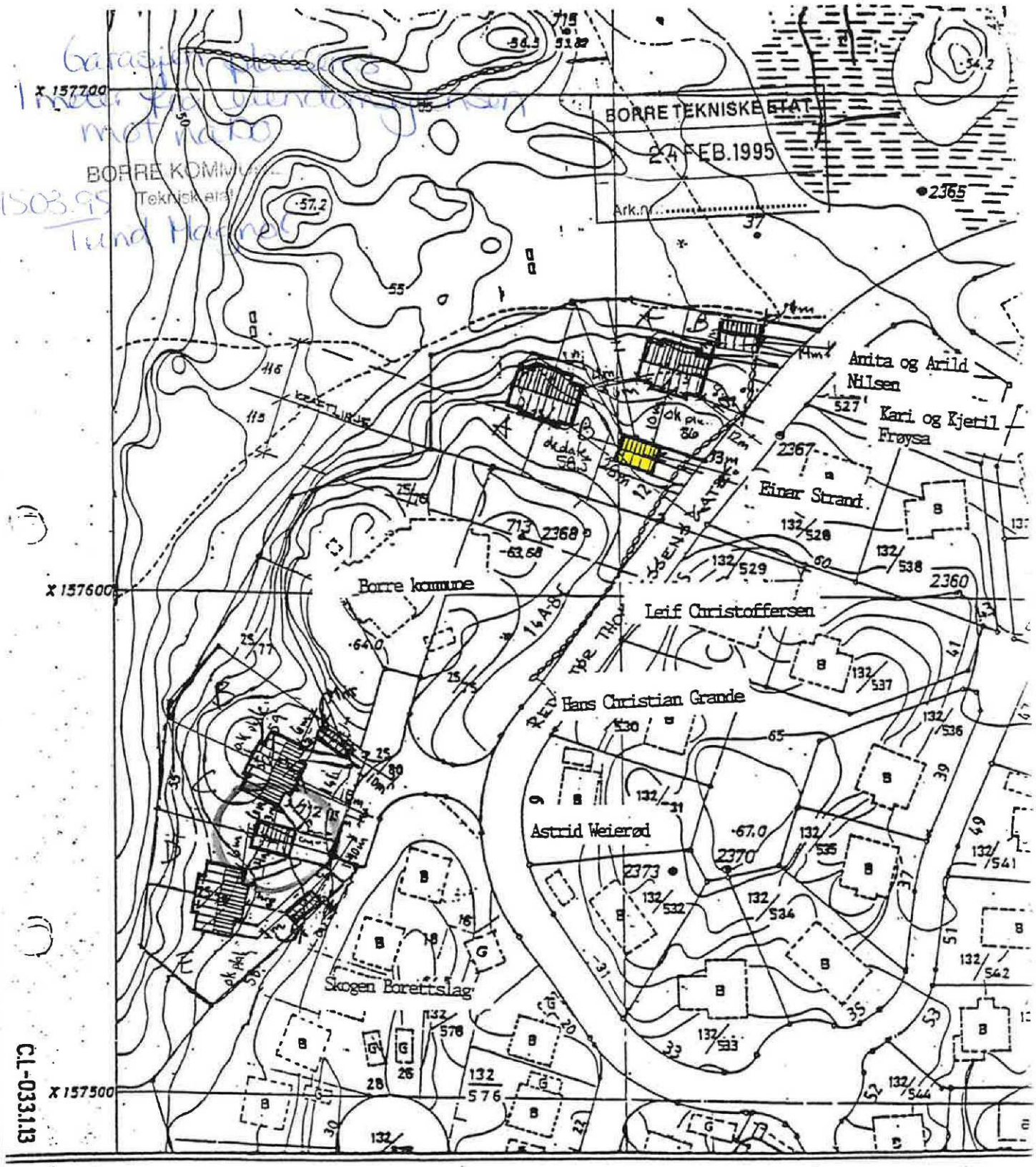
Turid Magnor
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente dokumenter

KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 HORTEN

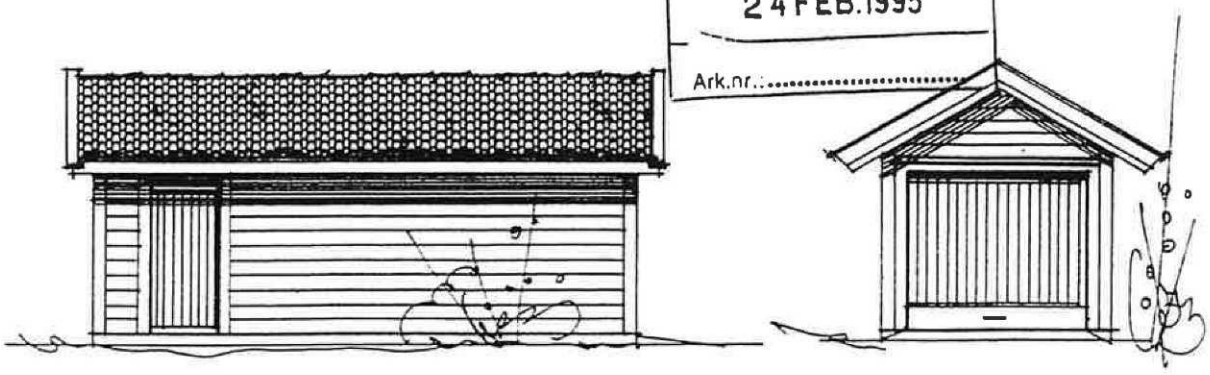
Telefon 330 44111
Telefax 330 49082



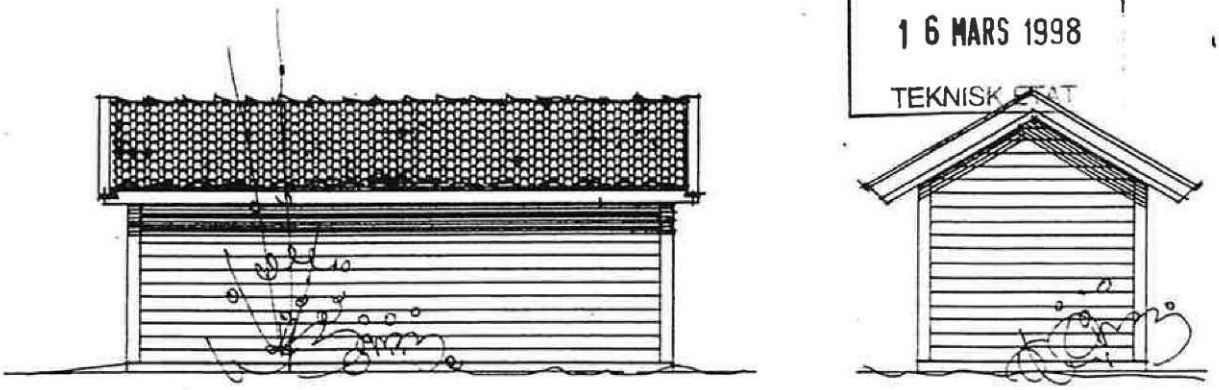
Byggherre/ Eier:	Gnr. 25 Bnr. 13-14-18-19 Festenr. Rev. 2/1-95
Adresse	Byggeplass KRD. THOMMESSENS GT.
Postnr. Poststed	Reg.plan. 10-12-140-14E
BORRE KOMMUNE TEKNISK ETAT, TORGET 6A. Postboks 10, 3191 HORTEN. Tlf: 44111	Kart. CL.033.14 I-8 Mål. = 1: 1000 Horten den 10/10 - 1994 SIGN. RH

NORD

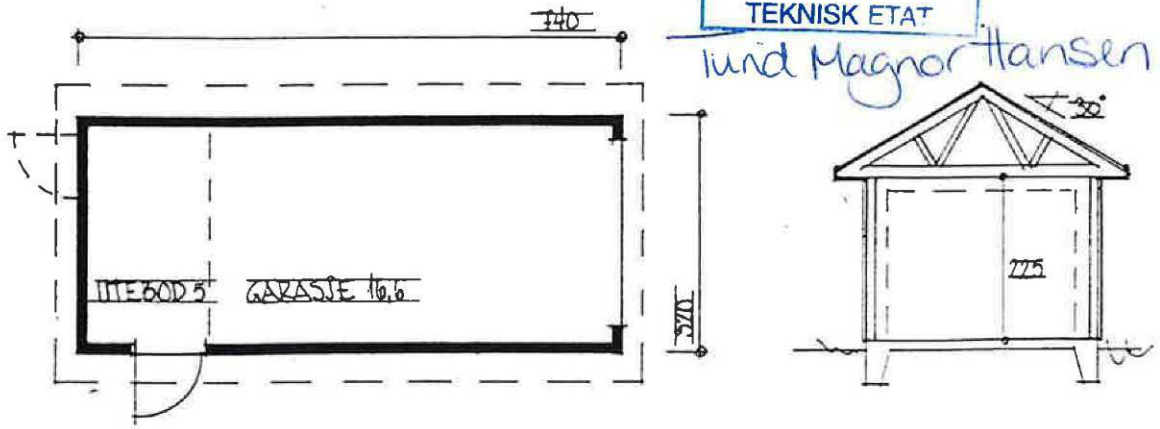
BORRE TEKNISKE ETAT
24 FEB. 1995
Ark.nr.:



BORRE KOMMUNE
16 MARS 1998
TEKNISK ETAT



BORRE KOMMUNE
19 MARS 1998
TEKNISK ETAT
Turid Magnor Hansen



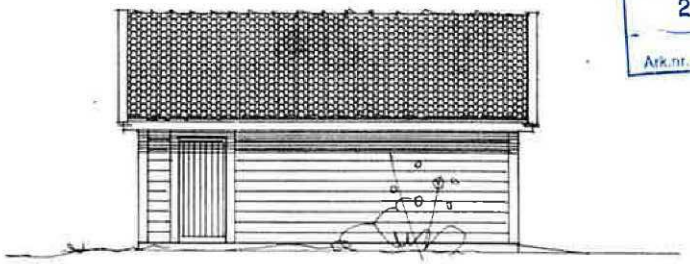
TYPE CS·911 GU

BORRE KOMMUNE
15.03.95
Teknisk etat
Turid Magnor

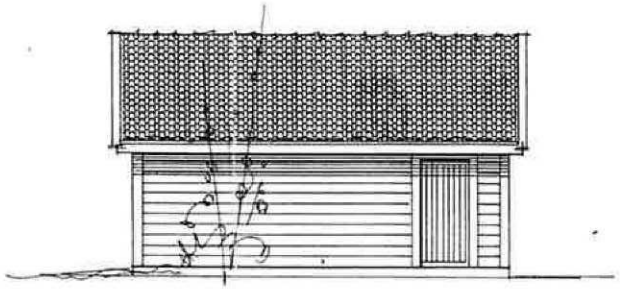
GARASJE MED UTEBOD. M. 1:100.

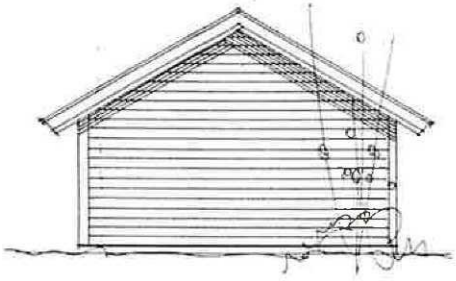
JULI 1997. CLAUS SVANSTRØM. SIVILARKITEKT MNAL. TLF. 33 32 40 21.

BORRE TEKNISKE ETAT
24 FEB. 1995
Ark.nr.....

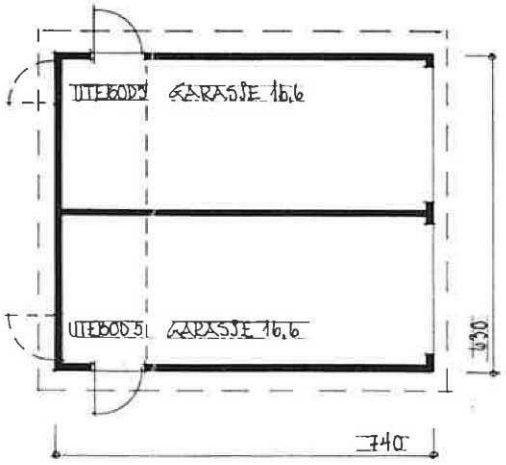


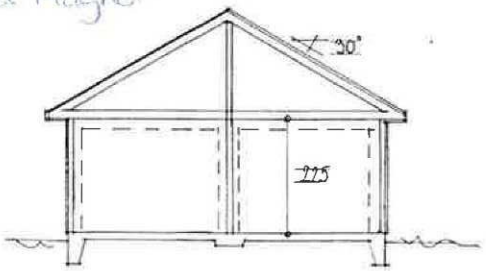






BORRE KOMMUNE
15.03.95 Teknisk etat
Turid Magnor





TYPE CS-911 GU

JULI 1992. CLAUS SVANSTRØM. SIVILARKITEKT MNAL. TLF. 33324021 DOBBELTGARASJER. M. 1:100.

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.

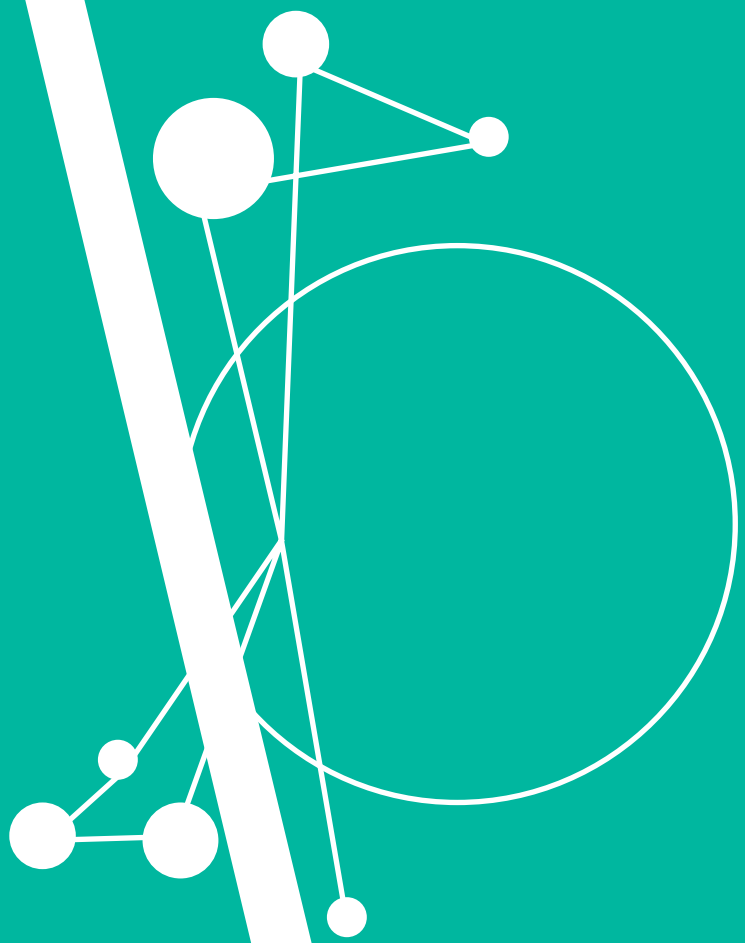
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

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.



PRIVATMEGLEREN HORTEN
STORGATA 16
3181 HORTEN

Kartverket

2263608

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad
Online: 17657EDRM/17657EDRM

Bestillingsnr.: 2263608

Deres ref.:
Redaktør Thomme

Dato:
01.07.2014

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	**Registrert:**	**Rettsstiftelse:**
3126	15.06.1995	Seksjonering

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**
0701 Horten	25	74	0	1

☑ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok .....

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

Mesterbo AS
Bromsveien 19
3183 Horten

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
15 JUNI 1995
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR: 3126

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0701	Borre	25	74	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
03 07 56 36953	Jon Christensen	1/4
20 09 70 38687	Karin Lise Christensen	1/4
04 02 59 38149	Tom Reiersen	1/4
03 11 68 40447	Gro Reiersen	1/4

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

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

Doknr: 3126 Tinglyst: 15.06.1995 Emb.028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Red. Thommessens gt. 12 B har rett til adkomst og plassering av garasje på Red. Thommessens gt. 12 A som vist på situasjonsplan datert 02.01.95.

Rett kopi bekreftes
K. Pettersen

STATENS KARTVERK

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av samelebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) 7) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) 8) [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) 8) [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) 8) [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

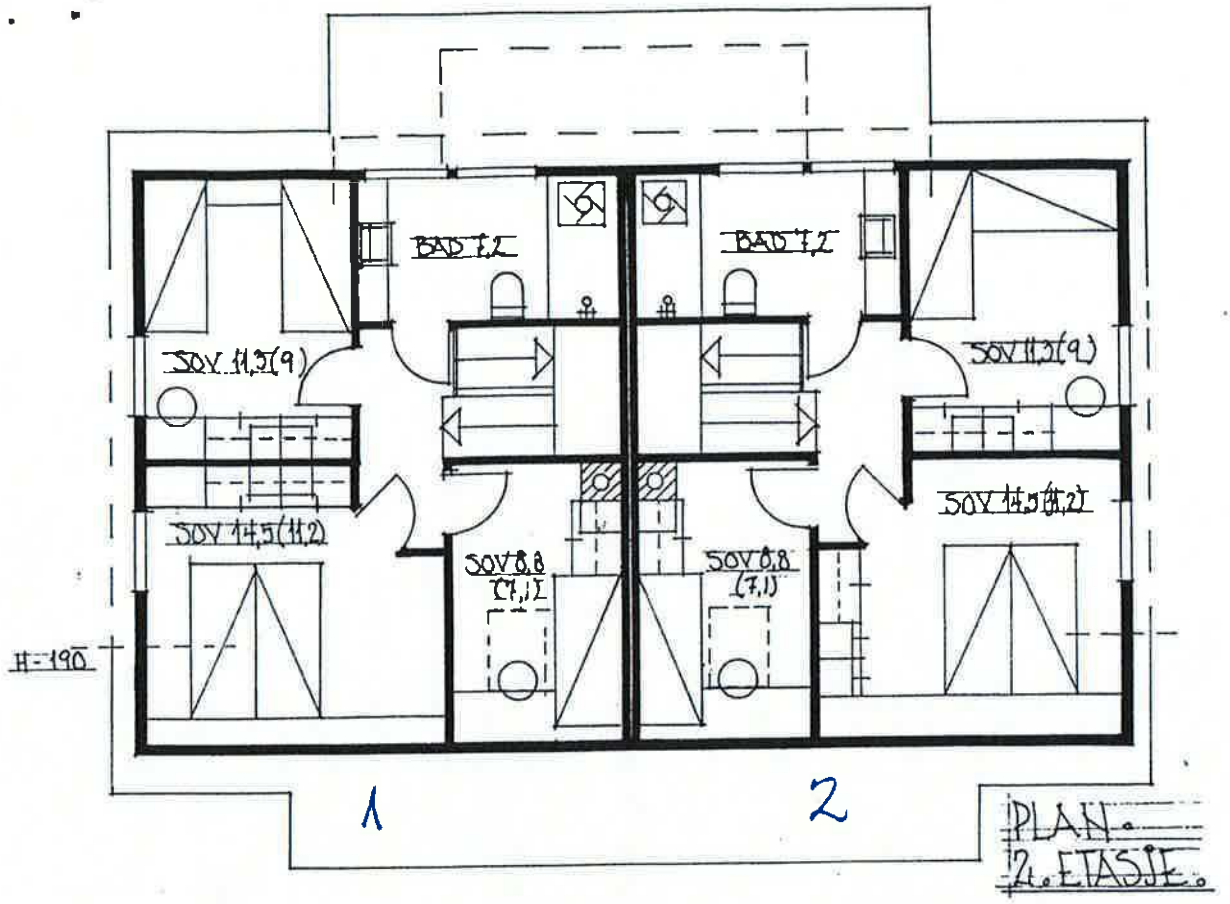
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over ~~kjeller~~, alle etasjene ~~og loft~~, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

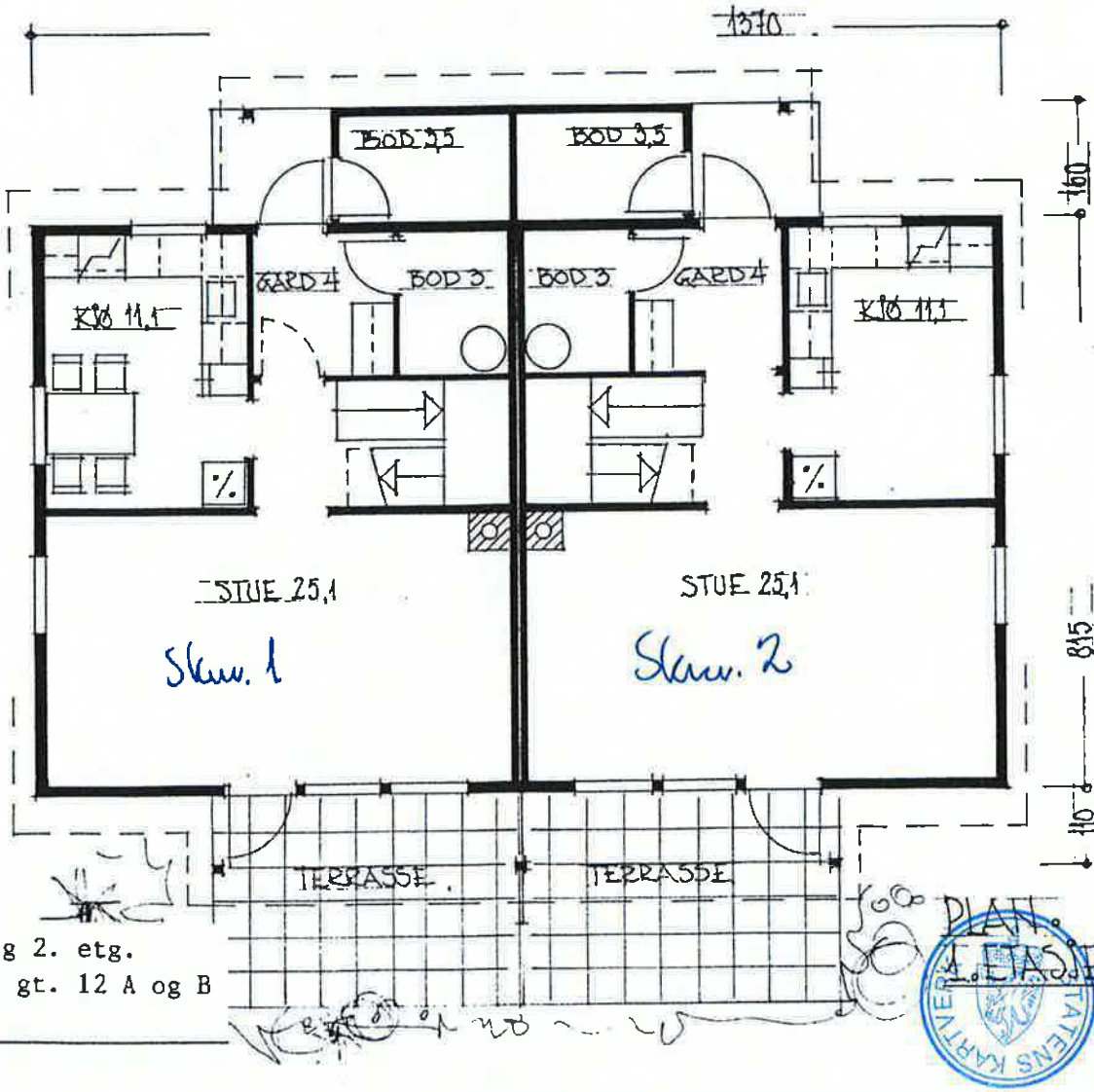
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Honefoss 7/6-95	Jon Christensen ... Jon Christensen
	Karin Lise Christensen ... Karin Lise Christensen
	Tom Reiersen ... Tom Reiersen
	Gro Reiersen ... Gro Reiersen

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

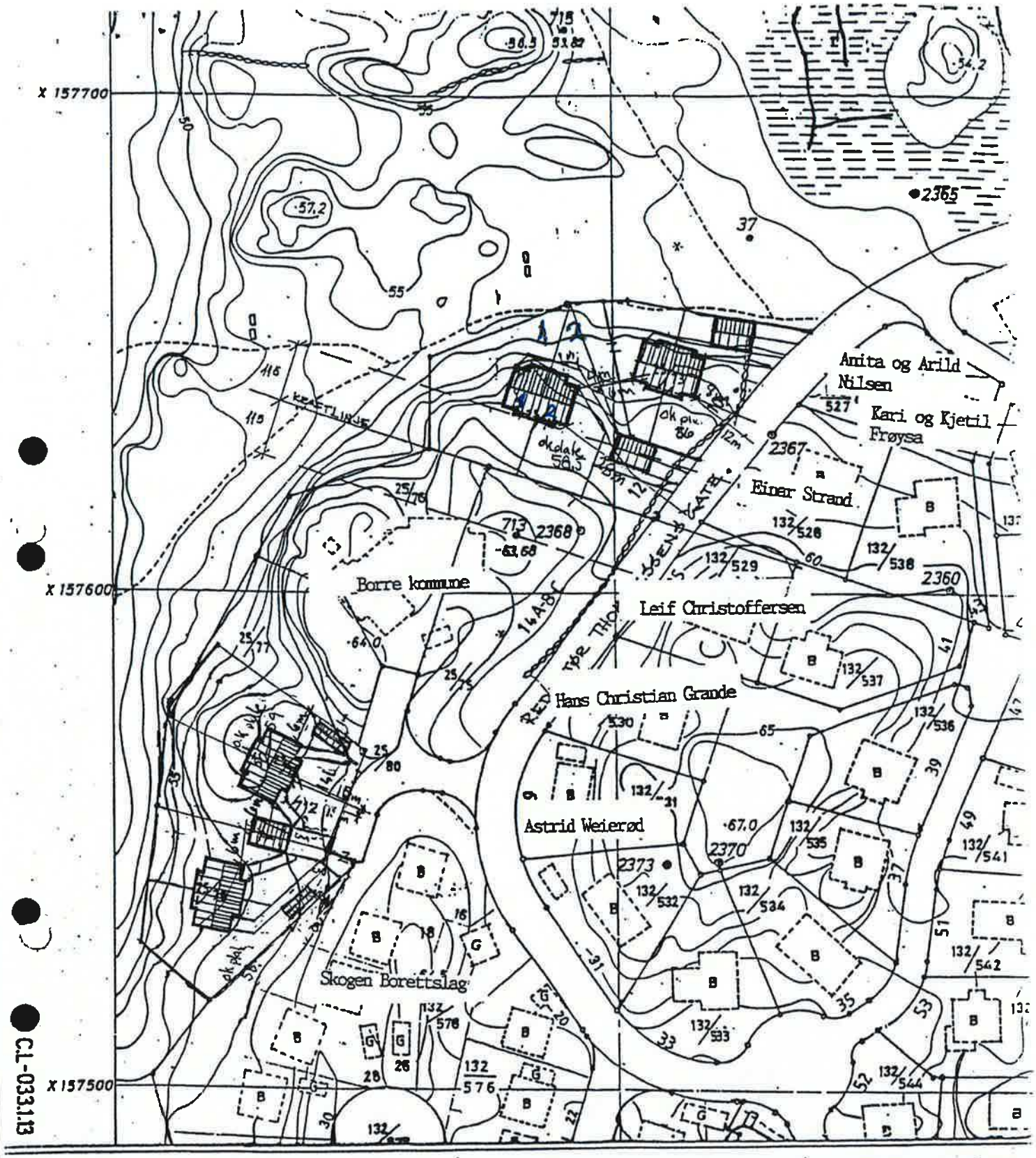
STATENS KARTVERK





PLAN 1. ETASJE.

Plantegning 1. og 2. etg.
Red. Thommessens gt. 12 A og B
Gnr. 25, bnr. 74



C.L-033.13

Byggherre/ Eier:	Gnr. 25 Bnr. 73-74-78-79 Festenr. Rev. 2/1-95
Adresse	Byggeplass RED. THOMMESSENS GT. 10-12-14B-14E
Postnr. Poststed	Reg.plan.
BORRE KOMMUNE TEKNISK ETAT, TORGET 6A. Postboks 10, 3191 HORTEN. Tlf: 44111	Kart. CL.0331.14 I-8 Mål. = 1: 1000 Horten den 10/10 - 1994 SIGN. RH

NORD

OPPLØSNING AV SAMEIE

HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede A Tom Reirersen og B Gro Reiersen
C Jon Christensen og D Karin Lise Christensen

som sammen eier gnr. 25 bnr. 74

bestemmer at sameiet oppløses slik at:

Tom og Gro reiersen blir eneeier av snr. 1

Jon og Karin Lise Christensen blir eneeier av snr. 2

_____ blir eneeier av snr. _____

_____ blir eneeier av snr. _____

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

Horten 7/6 1945

A Thom Reiersen
underskrift

B Gro Reiersen
underskrift

Gro Reiersen
ektefelle

Thom Reiersen
ektefelle

C Jon Christensen
underskrift

D Karin Lise Christensen
underskrift

Karin Lise Christensen
ektefelle

Jon Christensen.
ektefelle

(Kryss av det som passer for deg)

A	B	C	D	
☐	☐	☐	☐	Jeg er ugift
☒	☒	☐	☐	Jeg er gift, og ektefellen har samtykket i oppløsingen.
☐	☐	☐	☐	Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig, eller til ervervsvirke for meg eller min ektefelle.

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

1) Dagfinn Reistad

Kari Høybråten

Begge vitner er over 18 år og bosatt i Norge.

STATENS KARTVERK

PRIVATMEGLEREN HORTEN
STORGATA 16
3181 HORTEN

Kartverket

2263607

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad
Online: 17657EDRM/17657EDRM

Bestillingsnr.: 2263607

Deres ref.:
Redaktør Thomme

Dato:
01.07.2014

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2109	26.04.1995	Best. Om Adkomstrett

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0701 Horten	25	74	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok .....

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retur etter tinglysning til:

Advokat Hans Bø
Torvet 6a
3181 Horten

TINGLYST
26 APR. 1995
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2109

Skjøte

1. Eiendommen(e):

Komm.nr.	Kommunenavn	G.nr.	B.nr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel	Bygg på festet grunn?
0701	Borre	25	74				NEI

	Beskaffenhet:		Bruk av grunn:				Type bolig:			
G	X	1. Bebygd	X	B Boligeiendom		F Fritidseiendom		FB Fritliggende enebolig	X	TB Tomannsbolig
A				V Forretning/kontor		I Industri		RK Rekkehus/kjede		
B		2. Ubebygd		L Landbruk		K Offentlig vei		BL Blokkleilighet		AN Annet
				A Annet						

2. Kjøpesum:

Kr. 118.755,-	Utlyst til salg på det frie marked? X Ja	Nei

Omsetningstype:	X	1. Fritt salg		2. Gave (helt eller delvis)		3. Ekspropriasjon
		4. Tvangsauksjon		6. Skifteoppgjør		8. Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag:

Kr.

Fylles ut når kjøpesummen ikke tilsvarer markedsverdi.

4. Overdras fra:

Fødsels-/Foretaksnr.	Navn	Evt. ideell andel
040332 39101	Sten O. Christensen	

5. Til:

Fødsels-/Foretaksnr.	Navn	Evt. ideell andel
030756 36953	Jon Christensen	1/4
200970 38687	Karin Lise Christensen	1/4
040259 38149	Tom Reiersen	1/4
031168 40447	Gro Reiersen	1/4

6. Særskilte avtaler (som er gjenstand for tinglysing):

Red. Th.gt.12b har rett til adkomst og plassering av garasje på Red.Th.gt.12a som vist på situasjonsplan datert 02.01.95.

Forhold som ikke skal tinglyses:

Doknr: 2109 Tinglyst: 26.04.1995 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
K. Pettersen
STATENS KARTVERK

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon:

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10, 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 som forbyr noen å eie mer enn to seksjoner i sameiet, unntatt bl.a. arbeidsgiver hvis formål er å leie ut til sine ansatte.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentatt med maskin

8. Underskrifter og bekreftelser:

	Jeg/vi er ugift(e)
X	Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive
	Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen

Sted, dato
Horten, 30 november 1994

Utstederens underskrift | Gjentatt med maskin
Sten O. Christensen

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentatt med maskin
Hanne Christensen

Jeg bekrefter at Sten O. Christensen Hanne Christensen

som er over 18 år, har underskrevet dette skjøtet.

Horten, den 30. november 1994

ETT GJENPART BEKREFTES

Hans Bø

Advokat

STATENS KARTVERK

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00379027	08.10.2026	141260220

Ident
1995/2109/28

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Retur etter tinglysning til:

Advokat Hans Bø
Torvet 6a
3181 Horten

TINGLYST
26 APR. 1995
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2109

Skjøte

1. Eiendommen(e):

Komm.nr.	Kommunenavn	G.nr.	B.nr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel	Bygg på festet grunn?
0701	Borre	25	74				NEI

	Beskaffenhet:		Bruk av grunn:				Type bolig:			
G	X	1. Bebygd	X	B Boligeiendom		F Fritidseiendom		FB Frittliggende enebolig	X	TB Tomannsbolig
A				V Forretning/kontor		I Industri		RK Rekkehus/kjede		
B		2. Ubebygd		L Landbruk		K Offentlig vei		BL Blokkleilighet		AN Annet
				A Annet						

2. Kjøpesum:

Kr. 118.755,-				Utlyst til salg på det frie marked? X Ja	Nei
Omsetningstype:	X	1. Fritt salg	2. Gave (helt eller delvis)		3. Ekspropriasjon
		4. Tvangsauksjon	6. Skifteoppgjør		8. Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag:

Kr.

Fylles ut når kjøpesummen ikke tilsvarer markedsverdi.

4. Overdras fra:

Fødsels-/Foretaksnr.	Navn	Evt. ideell andel
040332[redacted]	Sten O. Christensen	

5. Til:

Fødsels-/Foretaksnr.	Navn	Evt. ideell andel
030756[redacted]	Jon Christensen	1/4
200970[redacted]	Karin Lise Christensen	1/4
040259[redacted]	Tom Reiersen	1/4
031168[redacted]	Gro Reiersen	1/4

6. Særskilte avtaler (som er gjenstand for tinglysing):

Red. Th.gt.12b har rett til adkomst og plassering av garasje på Red.Th.gt.12a som vist på situasjonsplan datert 02.01.95.

Forhold som ikke skal tinglyses:

Doknr: 2109 Tinglyst: 26.04.1995 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon:

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10, 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 som forbyr noen å eie mer enn to seksjoner i sameiet, unntatt bl.a. arbeidsgiver hvis formål er å leie ut til sine ansatte.
Sted, dato
Kjøpers/erververs underskrift / Gjentatt med maskin

8. Underskrifter og bekreftelser:

	Jeg/vi er ugift(e)
X	Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive
	Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen

Sted, dato: Horten, 30 november 1994

Utstederens underskrift: Sten O. Christensen

Gjentatt med maskin: Sten O. Christensen

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift: Hanne Christensen

Gjentatt med maskin: Hanne Christensen

Jeg bekrefter at Sten O. Christensen Hanne Christensen

som er over 18 år, har underskrevet dette skjøtet.

Horten den 30. november 1994

KOPI UTLEVERT UTEN MOTPART BEKREFTES

Hans Bø

Advokat

Notater