PRIVATMEGLEREN
HORTEN

EVEN ULVINGS VEI 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Even Ulvings vei 18, 3179 Åsgårdstrand
Gnr. 2, Bnr. 353, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250031

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig med garasje
Even Ulvings vei 18
3179 Åsgårdstrand

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Tommy Strange
Dato: 08/04/2025

Aschehougs gate 8
Horten 3183
92654319
post@immensum.no

IMMENSUM AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2, Bnr: 353
Hjemmelshaver:	Sigbjørn Haugane
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	973 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke vurdert
Offentl. avg. pr. år:	18.492,-
Forsikringsforhold:	If
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1972

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.04.2025
Forutsetninger:	Værforhold: Sol, 8 * C. Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på.
Oppdragsgiver:	Sigbjørn Haugane
Tilstede under befaringen:	Sigbjørn Haugane
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med gressplen og busker. Oppgruset gårdsplass.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Frittliggende enebolig i 1 ½ etasje pluss kjeller, fra byggeår 1972.
Fundamentert med støpt såle og grunnmur med sementblokker. Deler av bygningen har støpt plate.
Støpt gulv i kjelleren og etasjeskillere av trebjelkelag.
Yttervegger i bindingsverk, med fasader av stående 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 og balkong i trekonstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Enebolig fra opprinnelig byggeår 1972. Tilbygget og ombygget i ca. 2000.
Boligen fremstår i normalt god stand i forhold til alder. Eier har gjort mengde oppgraderinger i perioden 2015-2021, med blant annet ny drenering og fuktsikring av grunnmur, ny kledning, taktekking og skiftet de fleste vinduene. I 2021 er badet renovert.
Det ble ikke påvist feil eller skader med behov for bygningsmessige strakstiltak, og følgelig er det kun behov for normalt vedlikehold.
Boligen er ikke like energivennlig som nyere boliger. Det må påregnes skjevheter og knirk.
For øvrig vises det til vurdering av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk og vedfyring.
Gulvvarme i vindfang og bad.
Varmepumpe.
Peisovn i kjellerstue og stue. Åpen, murt peis i stuen

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
Loftetasje: Innredet rom: 1,07-2,10 m.
1.etasje: Vindfang: 2,42 m. Toalettrom: 2,40 m. Hall: 2,39 m. Stue: 2,41 m. Kjøkken: 2,38 m. Vaskerom: 2,40 m. Gang: 2,40 m. Sov. 1: 2,40 m. Sov. 2: 2,41 m. Sov. 3: 2,44 m. Sov. 4: 2,41 m.
Kjeller: Gang: 2,10 m. Innredet rom: 2,06 m. Boder: 2,10 m.

ETASJESKILLER:
Etasjeskillere og gulv på grunn kontrolleres ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevheter. Det måles i to rom i hver etasje.

Loft:
Fra luke i knevegg og til motstående knevegg ble det målt ca. 4 mm. høydeforskjell.

1. etasje:
Kjøkken: Fra dør mot vaskerom og til vindu i motstående vegg ble det målt ca. 8 mm. høydefiorskjell.
Stue: Fra døråpning mot kjøkkenet og til vindu i motstående vegg ble det målt ca. 5 mm. høydeforskjell. Det bemerkes et det er lokale skjveheter og knirk i stuegulvet.
Det er merkbar skjevhet i den delen som tidligere var garasje, nå innredet med soverom.

Kjeller:
Gang: Fra stoppekran og til vindu i motstående vegg ble det målt ca. 10 mm. høydeforskjell. Det er noe lokalt fall til sluk i rommet.
Innredet rom: Fra dør mot gangen og til motstående døråpning ble det målt ca. 10 mm. høydeforskjell.

Lokale skjevheter/ujevnheter kan forekomme i alle etasjer. Bygningens alder tatt i betraktning kan det ikke utelukkes svakhet i etasjeskillere.

DOKUMENTKONTROLL:
Boligopplysninger fra kommunen.
Godkjente tegninger.
Ferdigattest.
Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg.
Dokumentasjon på våtromsarbeider.
Selgers egenerklæring.
Div. samsvaresrklæringer på el-arbeid.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV:
Loftetasje: Lakkerte trebord.
1. etasje: Fliser, belegg, laminatgulv og parkett.
Kjeller: Betonggulv og plater.

VEGGER:
Loftetasje: Trepanel.
1. etasje: Malte og tapetserte flater, panelplater og trepanel.
Kjeller: Beiset trepanel, panelplater og murpuss.

TAK/HIMLING:
Loftetasje: Trepanel.
1. etasje: Malte takplater.
Kjeller: Trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

VASKEROM:
Fra 1994.
Gulvbelegg. Vegger med malt strietapet. Malte takplater.
Innredning med slett front og benkeplate i laminat.
Skyllekum i stål med 1-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk men ingen etablert tilluft/overstrømning.

BAD:
Fra 2021.
Fliser på gulv og vegger. Malt, slett himling med innfelte downlights.
Innredning med slett front og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett.
Dusjnisje med nedsenket gulv og 1-greps blandebatteri.
Elektrisk, fuktsýrt avtrekksvifte og tilluft via dørterskel.
Gulvvarme.

KJØKKEN:
Laminatgulv. Vegger med panelplater. Malte takplater.
Innredning fra 2009, med slette fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri.
Nedfelt induksjonstopp.
Ventilator med avtrekk ut.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

TOALETTROM:
Laminatgulv. Vegger med panelplater. Malte takplater.
Vegghengt servant med 1-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Elektrisk avtrekksvifte men ingen etablert tilluft.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Renovert badet i 2021.
- Ny taktekking på bolig og garasje i 2015.
- Omkledning i 2015.
- Ny drenering og fuktsikring av grunnmur i 2015. (på den delen som har rom under terreng)
- Ny kjøkkeninnredning i 2009.
- Nye stikkledninger til kommunal påkobling i 2001.
- Tilbygg inngangsparti og innredet rom i loftetasjen i 2000.
- Vaskerom i 1994.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Loftetasje	18	0	0	13	14	4
1. etasje	152	0	0	13	152	0
Kjeller	55	0	0	0	37	18
SUM BYGNING	225	0	0	26	203	22
SUM BRA	225					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	26	0	0	0	26
SUM BYGNING	0	26	0	0	0	26
SUM BRA	26					

BRA-i:

LOFTETASJE: Innredet rom, bod.
1. ETASJE: Vindfang, hall, vaskerom, toalettrom, bad, kjøkken, stue, gang, 4 soverom.
KJELLER: Gang, innredet rom, 2 boder.

BRA-e:

-

MERKNADER OM AREAL:

Deler av loftetasjen 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.

©mstr.no

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
Frittstående garasje fra 1983.
Fundamentert med støpt plate på mark.
Vegger i bindingsverk, med fasader av stående trekledning.
Saltak i trekonstruksjon, med yttertekking av betongtakstein.
Leddport i metall.
Garasjen er kledd med gipsplater innvendig.
Sportsbod med separat inngangsdør i enden av garasjen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Tommy Strange

Takstmann og byggmester.

08/04/2025



Tommy Strange

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Byggegrunn:
Det er ikke fremlagt dokumenterte opplysninger om hvilken type byggegrunn boligen har, og det er ikke foretatt geologisk undersøkelse ved utarbeiding av denne rapporten.

Fundament og grunnmur:
Fundamenter er naturgitt skjult under bakken, og er derfor ikke undersøkt.
Boligen har høyst sannsynlig grunnmur av sementblokker. Utvendig og innvendig tekket med murpuss. Det observeres horisontale sprekker og noen skråriss i grunnmuren. Noen sprekker i gulvstøp. Indikerer at det er, eller har vært, bevegelser i konstruksjonen.

Drenering og fuktsikring av grunnmur:
Selger opplyser at drenering og fuktsikring av grunnmuren er fornyet i 2015. Den delen av boligen som ikke har rom under terreng har mest sannsynlig ingen fuktsikring eller drenering. Det observeres fuktskjolder og saltutslag i kjelleren. Se også punkt 9.3-Fuktmåling kjeller.
Informasjon: I følge selger har ikke fuktskjolder og saltutslag endret seg siden drenssystemet ble fornyet.

Merknader: Forventet levetid på drenering og fuktsikring av grunnmur er 40 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Selger opplyser at det ikke er krypekjeller.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig renne vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Kledning:
Fra 2015. Foret ut og tilleggsisolert alle vegger bortsett fra vegg mot nord.
Det registreres luftespalte i underkant av kledning og sikring mot tilgang for mus på de fleste veggene, men det kan ikke garanteres at kledningen er tilstrekkelig ventilert.

Merknader: Forventet levetid på malt trekledning er 50 år
Kledningen er kun inspisert fra bakkeplan, med de begrensninger det medfører.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 1985-2015.
Det ble ikke påvist punkterte glass på befaringsdagen, men de eldste alder tilsier at det plutselig kan oppstå punkterte glass.
Vinduer i lofteasjen trenger overflatebehandlig utvendig for å forlenge levetiden.

Dører:
Hoveddør med malt/lakkert overflate, fra produksjonsår 2000.
Balkongdør fra soveromsgang har 2-lags glass og karm av tre, fra produksjonsår 2014.
Balkongdør i loftetasjen har 2-lags glass og karm av tre, fra produksjonsår 2000.
Hev-/skyvedør i 1. etasje har 2-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 2014.

De eldste vinduene og dørene gis TG 2 som følge av alder og slitasje.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjon. Moderat svai i takflater observert ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan. Takkonstruksjonen er ombygget i 2000.
Ved innvendig inspeksjon fra loftet observeres det fuktskjolder i undertaket rundt rørgjennomføringer.
Det er ikke påvist tilstrekkelig ventilering av skråtak. Konsekvens av manglende ventilering er risiko for skader i konstruksjonen.
Fuktmåling med pigg på tilfeldig valgte steder i undertaket og i selve takkonstruksjonen viste 12,8- 15,3 vektprosent fuktighet.
TG 2 gis for å belyse fuktskaderisiko ved manglende ventilering av takkonstruksjonen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2015

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Taktekking:
Taktro av rupanel fra byggeår. Undertak av folie/duk og yttertekking av ru betongtakstein fra 2015. T
Pga. undertegnedes personlige vurdering rundt sikkerhetsmessige forhold på befaringsdagen er taktekkingen kun inspisert fra bakkeplan og fra balkongen, med de begrensninger det medfører.
Valgt tilstandsgrad gis taktekkingen som følge av alder, og ikke sikre observasjoner.
Fra bakkeplan ser skorsteinen ut til å ha tilstrekkelig høyde.

Merknader: Forventet levetid på betongtakstein er 50 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Innredet rom og bod er fra 2000. Takkonstruksjonen er bygget om i den forbindelse. Det er usikkert hvordan bærende konstruksjoner er beregnet med tanke på laster og stivhet.
Se punkt 4.1 for beskrivelser av loftkonstruksjonen.
TG 2 gis etter helhetsvurdering av observerte fuktskjolder og usikker ventilering av isolerte skråtak og statikk.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse:
I trekonstruksjon med gulvdekke av kompositt-bord. Fundamentering er ikke synlig for inspeksjon.

Balkong:
Gulvdekke av kompositt-bord med ensidig fall/vannavrenning til takrenne. Fall er mindre enn anbefalt etter dagens forskriftskrav.
Rekkverkshøyde ble på tilfeldig valgt sted målt til ca. 90 cm og oppfyller derfor ikke dagens krav på 100 cm. Derav TG 2

Merknader:

7. Våtrom

7.1 VASKEROM

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflater:
Vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje. Rommet oppfyller ikke dagens krav til fuktsikkert våtrom.

Ventilasjon:
Naturlig avtrekk men ikke tilstrekkelig tilluft/overstrømning. Konsevens er risiko for fuktskader.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Overflate:
Gulvbelegg fremtår i normalt god stand i forhold til alder. Se også punkt 7.1.3- Membran

Fallforhold:
Fall til sluk oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav for vaskerommet.
Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca. 30 mm.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1994

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran:
Selger opplyser at membranen (gulvbelegg og malt strietapet) er fra 1994. Det er usikkert om det er brukt våtromsmaling på vegger.
Membranen har passert forventet levetid. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

Sluk:
Sluk av plast. Det ser ut til at vinylbelegget er korrekt montert med klemring i sluket. Pga. plasseringen under innredningen er sluket kun inspisert ut ifrs foto, med de begrensninger det medfører.

Fuktmåling:
Pga rommets plassering mot kjøkkeninnredning og yttervegger er det ikke boret 73 mm. hull. Fuktsøk på tilgjengelige overflater viste ingen unormale fuktverdier, uten at det derved kan garanteres skadefritt.

Merknader: Forventet levetid på vinylbelegg er 20 år.
Forventet levetid på malt tapet er 8 år.

7.2 BAD

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflater:
Vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje.

Ventilasjon:
Fuktstyrt, elektrisk avtrekksvifte og tilluft via dørterskel.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate:
Det er bomlyd i enkelte av gulvflisene, noe som indikerer manglende vedheft til underlaget. Bomlyd betraktes ikke nødvendig vis som en stor mangel, men det er risiko for at flisene på sikt kan løsne.

Fallforhold:
Fall til sluk er mindre enn gjeldende forskriftskrav for badet. Preakseptere løsninger i TEK-17 krever fall til sluk på 1: 50 der hvor ikke dusjen er rett over sluket. Selger opplyser at det ikke er problemer med at dusjvann renner ut på gulvet.
Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca. 30 mm.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran:
Selger opplyser at membranen er fra 2021. Det er fremlagt bildedokumentasjon og tetthetsgaranti på våtromsarbeidene.
Det er dog usikkert hvilken type membran som er brukt.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membranen vurderes derfor etter alder og forventet gjenstående levetid.

Sluk:
Sluk av plast, med synlig slukmansjett under klemringen.

Fuktmåling:
Det ble boret 73 mm. hull fra tilstøtende toalettrom. Ingen avvik påvist ved visuell kontroll og fuktmåling med pigg.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 KJØKKEN

TG 1 8.1 KJØKKEN

Vanninstallasjonen er fra 2009

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning:
Fra 2009. Fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke påvist skader eller feil av vesentlig betydning for innredningens funksjon.
Ventilator er funksjonstestet og funnet i orden på befaringsdagen.

Overflater:
Gulv, vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje.
Ingen unormale fuktverdier påvist ved bruk av fuktindikator på gulvoverflate langs innredningen.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 KJELLER

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Overflater:
Det er utlektede yttervegger under terreng i innredet rom.Dette betraktes som risikokonstruksjon med tanke på skjulte fuktskader. Veggene er isolert med isopor og det er lagt fuktsperre rett mot murpuss.
Det observeres saltutslag og fuktskjolder på de av ytterveggene som har murpuss. Selger opplyser at utvendig drenering og fuktsikring er fornyet i ca. 2015.

Ventilasjon:
Det er veggventil i de fleste rommene.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Stedvis antydning til knirk i gulvoverflate i innredet rom. Det er usikkert hvordan gulvet er bygget opp mht. fuktsperre og isolasjon. Deler av gulvteppe er fjernet som følge av tidligere lekkasje fra parafintank/rør. Skade er utbedret i regi av forsikringsselskap.
På synlige betonggulv observeres sprekker og fuktskjolder.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Det ble boret 73 mm. hull i utlektet yttervegg i innredet rom .Det observeres bruk av fuktsperre, noe som er uheldig da det kan forårsake kondensskader. Måling med pigg i bunnsvill viste 15,5 vektprosent fuktighet. Måling med pigg på tilfeldig valgte steder i nedkant av vegger og i gulvoverflater i innredet rom viste 12,7-14,8 vektprosent fuktighet.
TG 2 gis som følge av forhøyede fuktverdier i utlektet yttervegg under terreng.
Selv om drenering og utvendig fuktsikring er fornyet i 2015 kan det være kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Det er heller ikke ny fuktsperre eller drenering på den ytterveggen som vender mot ikke utgravet del av boligen.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Røropplegg:
Vann- og avløpsrør i kobber og plast fra varierende årstall 1972-2021. Den eldste delen av røropplegget har passert halvparten av forventet levetid. Derav TG 2.
Stoppekran er plassrt i gang i kjelleren. Fordelerskap for rør-i-rørsystem til badet er plassert i skyvedørsgarderobe i hallen. Drenering til badet.
Lufterør for avløpsanlegget er ikke isolert i knekott og over yttertak. Konsekvens er risiko for kondensskader.

Toalett:
Vegghengt toalett har avrenningsspalte for at evt. lekkasjevann fra innebygget sisterne kan synliggjøres og ledes til sluk.
Gulvmontert toalett på toalettrommet.

Stikkledninger:
Selger opplyser at utvendige vann- og avløpsrør fra grunnmur og til påkobling kommunalt opplegg er fra 2001.

Merknader: Forventet levetid på vann- og avløpsrør i kobber og plast er 50 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder på ca. 200 liter fra produksjonsår 2004. Plassert i rom med sluk.
Varmtvannsberederen har passert forventet levetid. Det kan derfor plutselig oppstå behov for reparasjoner eller utskifting.

Berederens alder er ukjent, og den har derfor usikker restlevetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsberedere er 15 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Luft-til-luft varmepumpe fra produksjonsår 2014. Anlegget var i drift på befaringsdagen og er ikke ytterligere funksjonstestet. Valgt tilstandsgrad gis som følge av alder.
Selger opplyser at det ikke er nedgravet oljetank.

Merknader: Forventet levetid på varmepumper er 15 år.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2015

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1972

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 50 A. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer.
Det kan ikke garanteres at alle kabler og stikkontakter er tilfredsstillende festet.
Innfelte downlights er ikke demontert for inspeksjon inne i selve konstruksjonen.
Samsvarserklæring for deler av anlegget er fremlagt.
Det lokale el-tilsyn kontrollerte og godkjente anlegget ved hjelp av stikkprøver for mer enn 5 år siden. Det bør foretas en utvidet kontroll av hele el-anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf NEK 405-2. Ved el-kontroll kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Planløsning:
Dagens planløsning samsvarer ikke med godkjente tegninger.
Kjelleren er innredet med rom for varig opphold (hoveddel), på godkjente tegninger angitt som boder (tilleggsdel).
Rommet må søkes bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Det kan ikke garanteres at søknad blir godkjent av kommunen.

Ferdigattest:
Det er utstedt ferdigattest for opprinnelig bolig, datert 23.10.1972.
Det er ikke fremlagt ferdigattest for tilbygg eller ombygginger.

Annet:
Avstand mellom bolig og frittliggende garasje er mindre enn 2,00 meter.
Det er ikke fremlagt resultat fra radonmåling.
Det er montert rømningsvindu i kjellerstuen. Det er mer enn 100 cm. fra gulv eller fastmontert anordning og opp til vinduet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det observeres horisontale sprekker og noen skråriss i grunnmuren
1.3	Terrengforhold
	Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	De eldste vinduene og dørene gis TG 2 som følge av alder og slitasje.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG 2 gis for å belyse fuktskaderisiko ved manglende ventilering av takkonstruksjonen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG 2 gis etter helhetsvurdering av observerte fuktskjolder og usikker ventilering av isolerte skråtak og statikk.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkshøyde oppfyller derfor ikke dagens krav.
7.1.1	VASKEROM Overflate vegger og himling
	Naturlig avtrekk men ikke tilstrekkelig tilluft/overstrømning.
7.1.2	VASKEROM Overflate gulv
	Fall til sluk oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav for vaskerommet.
7.1.3	VASKEROM Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert forventet levetid. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.
7.2.2	BAD Overflate gulv
	Det er bomlyd i enkelte av gulvflisene, noe som indikerer manglende vedheft til underlaget. Fall til sluk er mindre enn gjeldende forskriftskrav for badet.
9.1.1	KJELLER Veggenes og himlingens overflater
	Det er utlektede yttervegger under terreng i innredet rom. Det observeres saltutslag og fuktskjolder på de av ytterveggene som har murpuss.
9.1.2	KJELLER Gulvets overflate
	Stedvis antydning til knirk i gulvoverflate i innredet rom.Deler av gulvteppet er fjernet. På synlige betonggulv observeres sprekker og fuktskjolder.
9.1.3	KJELLER Fuktmåling og ventilasjon
	TG 2 gis som følge av forhøyede fuktverdier i utlektet yttervegg under terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Den eldste delen av røropplegget har passert halvparten av forventet levetid.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen har passert forventet levetid.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250031

Selger 1 navn
Sigbjørn Haugane

Gateadresse
Even Ulvings vei 18

Poststed	Postnr
ÅSGÅRDSTRAND	3179

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1991

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 33

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250031

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad 2021
Arbeid utført av	Henriksen rørleggerbedrift AS (Fagmiljø)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Meldt rørbrudd 2001. Nye plastrør lagt fra vegg til pffentlig anlegg
Arbeid utført av	Bjørn Gregersen AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe fuktinnslag kjeller. Drenert 2015 av Skoppum Grunnarbeid AS. OK etter det

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt vaskerom 1994, Div byggearbeider ca 2000 og ca 2015, Nytt bad i 2021. Nytt kjøkken 2009 utført av Terje Heimdal AS som hadde kontakt med underlevrandør elektro. Det går dessverre frem av faktura hvem det var
Arbeid utført av	Borre elektriske, Pet installasjon, Alt Installasjon, Ferder Elektro, Recover (IF),

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilsyn EL-anlegg 2014. Tilbakemelding uten anmerning 2015. Har kun papirkopi

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250031

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeide som strekte seg over perioden 2014 - 2016
Arbeid utført av	T&C Larsen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt inngangsparti og loft innredet ca år 2000. Utført av firma Broen &Hansen

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Grovloft innredet til loftstue med utgang til balkong møt øst. Nytt inngangsparti mot nord. Nabovarsel utført

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med bygging av garasje i 1983 (lenge før min eietid) ble det tinglyst et dokument med forpliktelse om å rive daværende levegg mot garasje dersom eier av naboeiendommen krever det. Det har imidlertid aldri vært noen levegg der i min tid

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250031

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250031

E-Signing validated

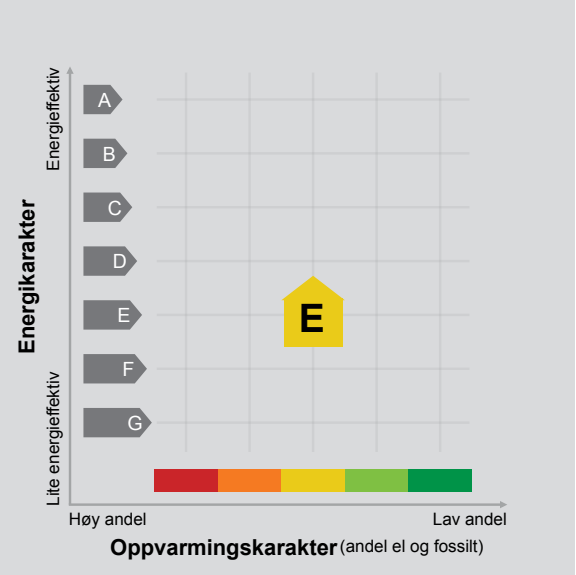
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigbjørn Haugane	3077251b94ffcff1ec9756c19 5e2756f7ec93eb5	01.04.2025 12:59:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 141250031

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Even Ulvings vei 18
Postnummer	3179
Sted	ÅSGÅRDSTRAND
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	353
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8248591
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-107570
Dato	15.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 18 939 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 467 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av panelovner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	225
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: 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.

Skatteetaten

Dato
24.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 2 Bnr 353 Fnr 0 Snr 0

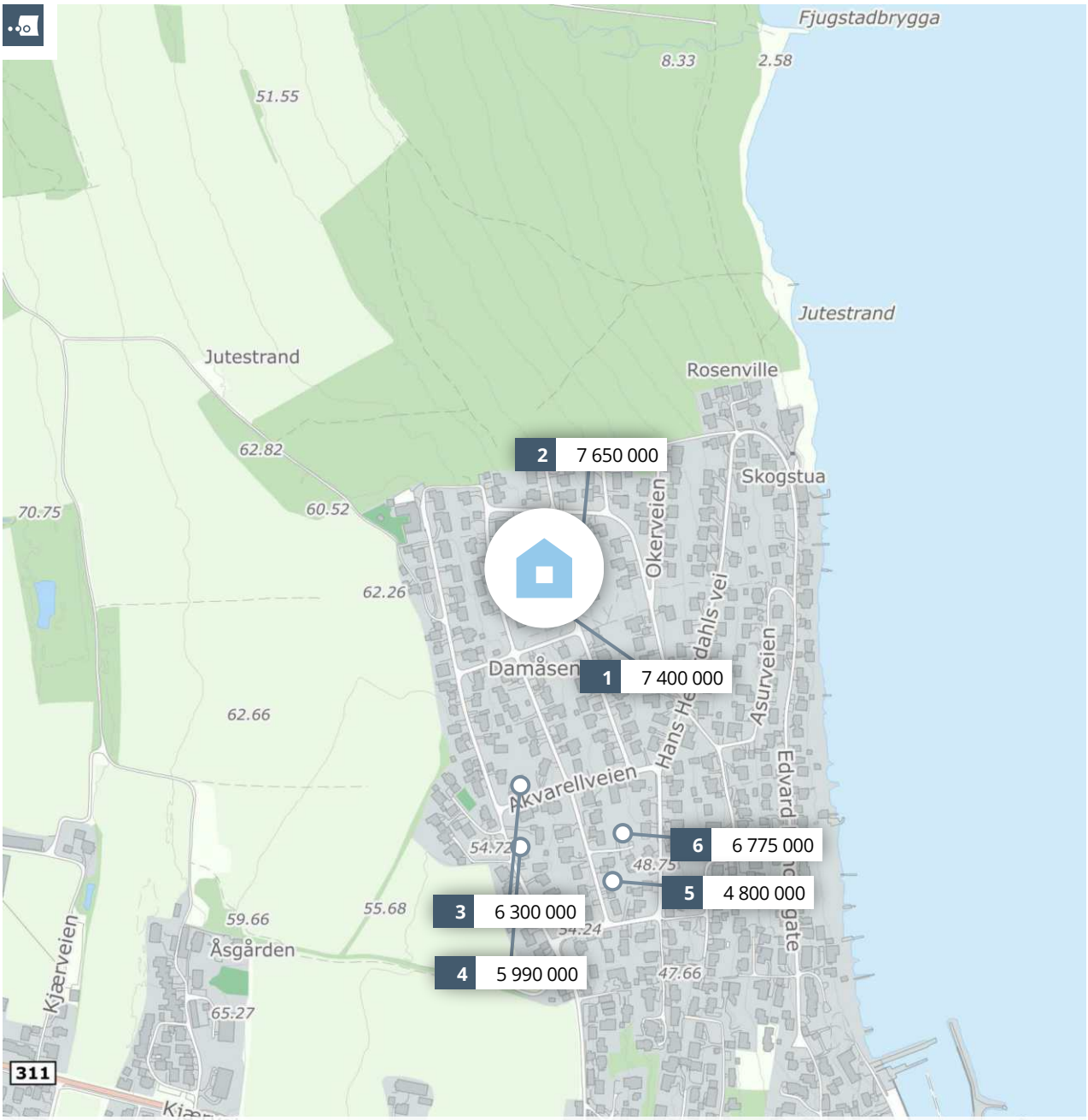
Eiendommens adresse:

Even Ulvings vei 18, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 405 912
Som sekundærbolig:	kr 5 623 646

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



Meglers verdivurdering

EVEN ULVINGS VEI 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 26.04.2025

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

Even Ulvings vei 18, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 2 BNR 353 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Åsgårdstrand

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	24 444
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	225 m²	- m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Tomt					973 m²	
Byggeår					1972	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Even Ulvings vei 14 250 m² 1970 1 008 m² 3 sov	02.07.2024	7 950 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**29 600**
2 Even Ulvings vei 15 204 m² 1970 1 128 m² 3 sov	09.08.2022	7 100 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**37 500**
3 Akvarellveien 2 226 m² 1961 1 459 m² 4 sov	01.06.2023	6 500 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**27 876**
4 Damgata 33 192 m² 1977 1 011 m² 5 sov	06.02.2023	5 990 000	**5 990 000**	0	5 990 000	**31 198**
5 Jahn Ekenæs vei 1 B 140 m² 1971 664 m² 2 sov	13.03.2024	5 100 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**34 286**
6 Jahn Ekenæs vei 3 B 196 m² 1971 808 m² 4 sov	04.03.2024	6 480 000	**6 775 000**	0	6 775 000	**34 566**

Denne solide og velholdte eneboligen har en attraktiv beliggenhet i en rolig gate på Nygårdsfeltet i Åsgårdstrand rett ved flotte turområder og Kyststien. Flott utsikt over Oslofjorden fra loftstua. Solrik hage tomt med plass for både lek, avslapning og kortreiste grønnsaker. Gangavstand til både barnehage og barneskole.

Særdeles innholdsrik bolig med bl.a. tre stuer, 4-5 soverom, pent og renovert bad, eget vaskerom, nyere kjøkken med hvitevarer. God planløsning med alt på ett plan og god plass for å trekke seg tilbake i både loftstue og kjellerstua. Frittliggende garasje.

Oppført i 1972. Ombygd i 1994 og tilbygget i 2000. Utvendig ble det i 2015 foretatt en større oppgradering med bl.a. ny drenering, ny taktekking og omkledning av yttervegger - bortsett fra nordveggen. Vann/kloakk-ledning ut til offentlig tilkobling ble skiftet i 2001. Bad fra 2021 og kjøkken fra 2009. Flere detaljer i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget våren 2025.

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

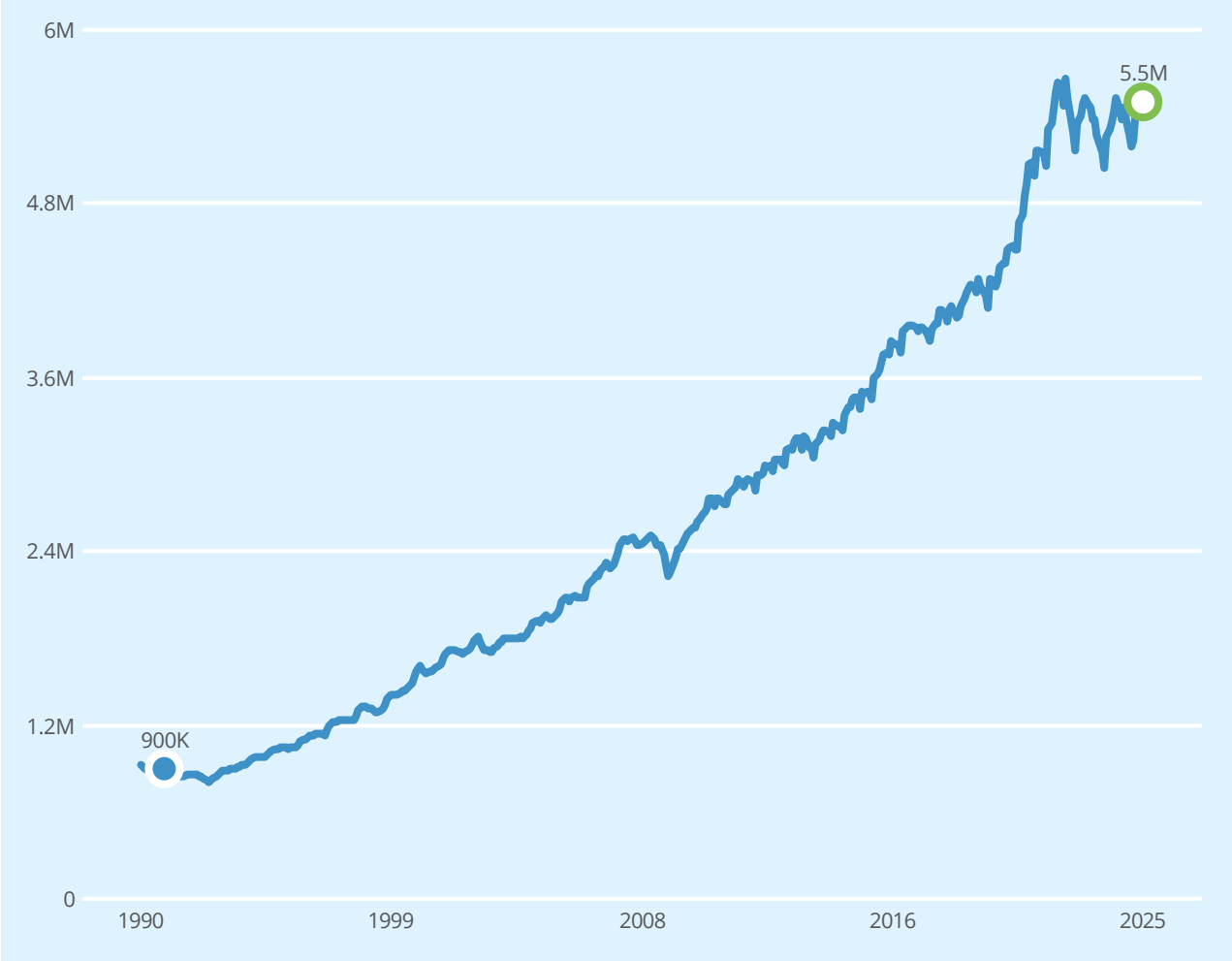
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS 26.04.2025

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

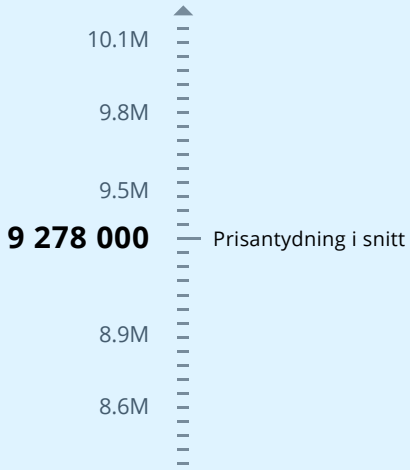
2 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.06.2020		16.06.2020	-	2 750 000	-	2 750 000	3
02.08.1991		02.08.1991	-	900 000	-	900 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Eneboliger til salgs i Åsgårdstrand grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

73
dager

Eneboliger solgt i Åsgårdstrand grunnkrets siste 12 mnd

15
eneboliger solgt

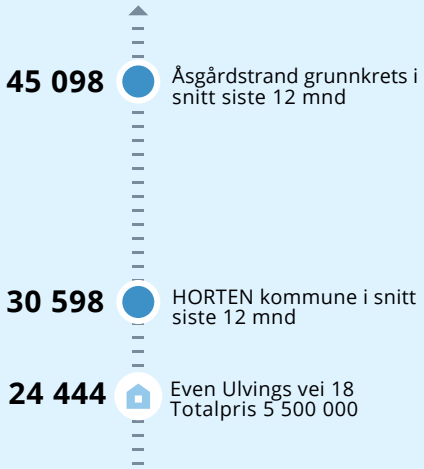


Solgt i snitt i løpet av

46
dager

for 3.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**2**	**353**	**0**	**0**	Grunneiendom	EVEN ULVINGSV 18	Ja	973	1130	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.06.1969	Nei	Nei	Nei			Nord: 6580743.36 Øst: 583040.57 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			2/353	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			2/353	0
Oppmålingsforretning	04.12.2019	11.12.2019	104/19		2/352	0
					2/353	0
					2/324	0
					2/314	0
					9807/2	0
					2/312	0
Kart- og delingsforretning	19.06.1969			Avgiver	2/23	-1130
				Mottaker	2/353	1130

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8248591	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0
8248591-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	22	0	22
8248605	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	28	28

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Even Ulvings vei	18			Nord: 6580746 Øst: 583044		Kirkesokn 3-Åsgårdstrand Stemmekrets 2-Borre

System: EPSG:25832

Grunnkrets 405-Åsgårdstrand
Postnummerområde 3179-ÅSGÅRDSTRAND
Tettsted 2603-Åsgårdstrand
SKOLEKRETS 1-Åsgården

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 2588

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
973	Nord: 6580743,36016556 Øst: 583040,56999455 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

BYGNINGER: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

KOMMENTARFELT:

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**2**	**353**	**0**	**0**	Even Ulvings vei 18, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

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)	973.02m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3901 A0007	Nygårdsfeltet (22.12.1960)	Boliger	973.02m^2

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:

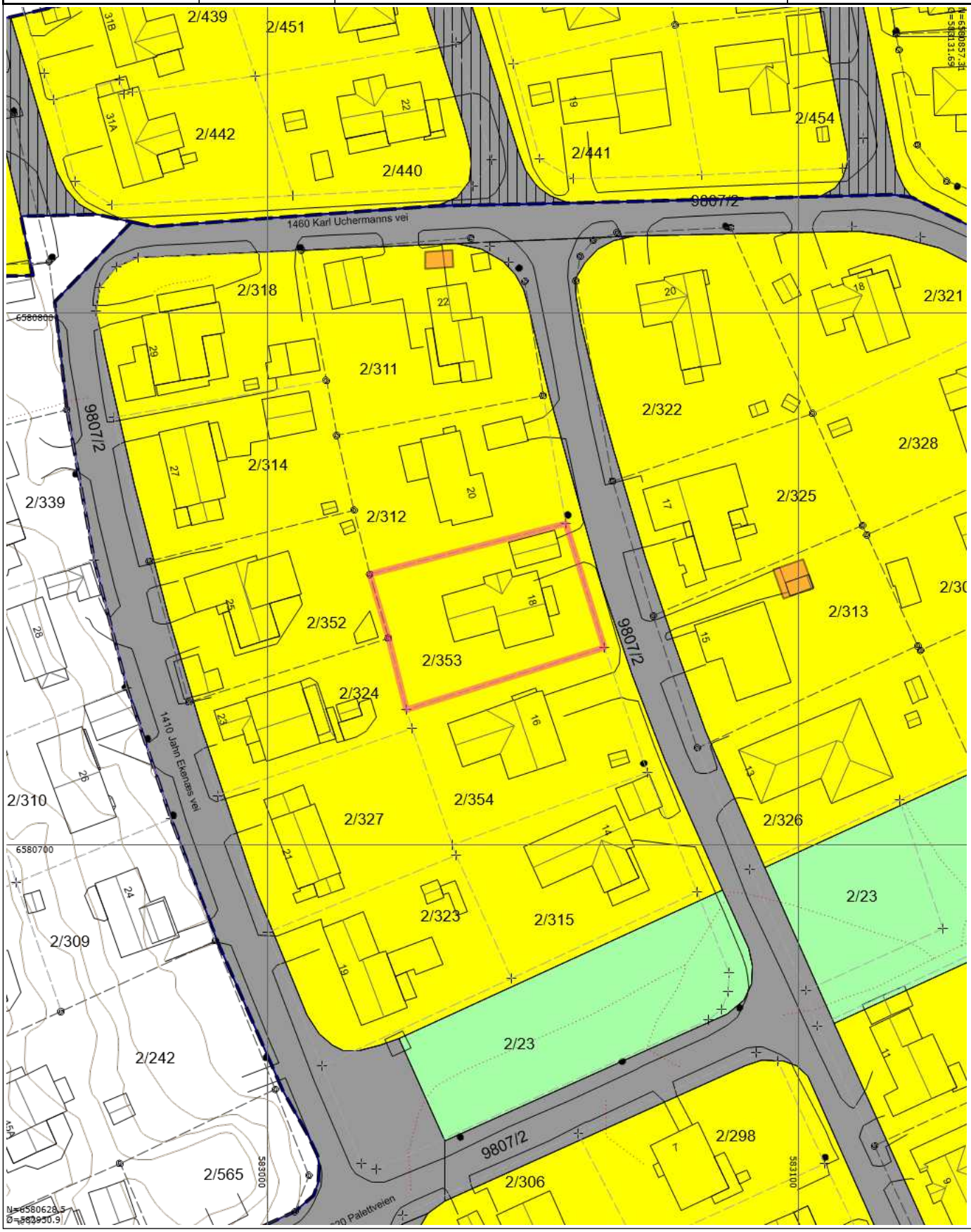
Det tas forbehold om feil og mangler.

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 353	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Even Ulvings vei 18 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:	Nygårdsfeltet			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Godkjente byggetiltak


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


RpGrense


RpFormålgrense

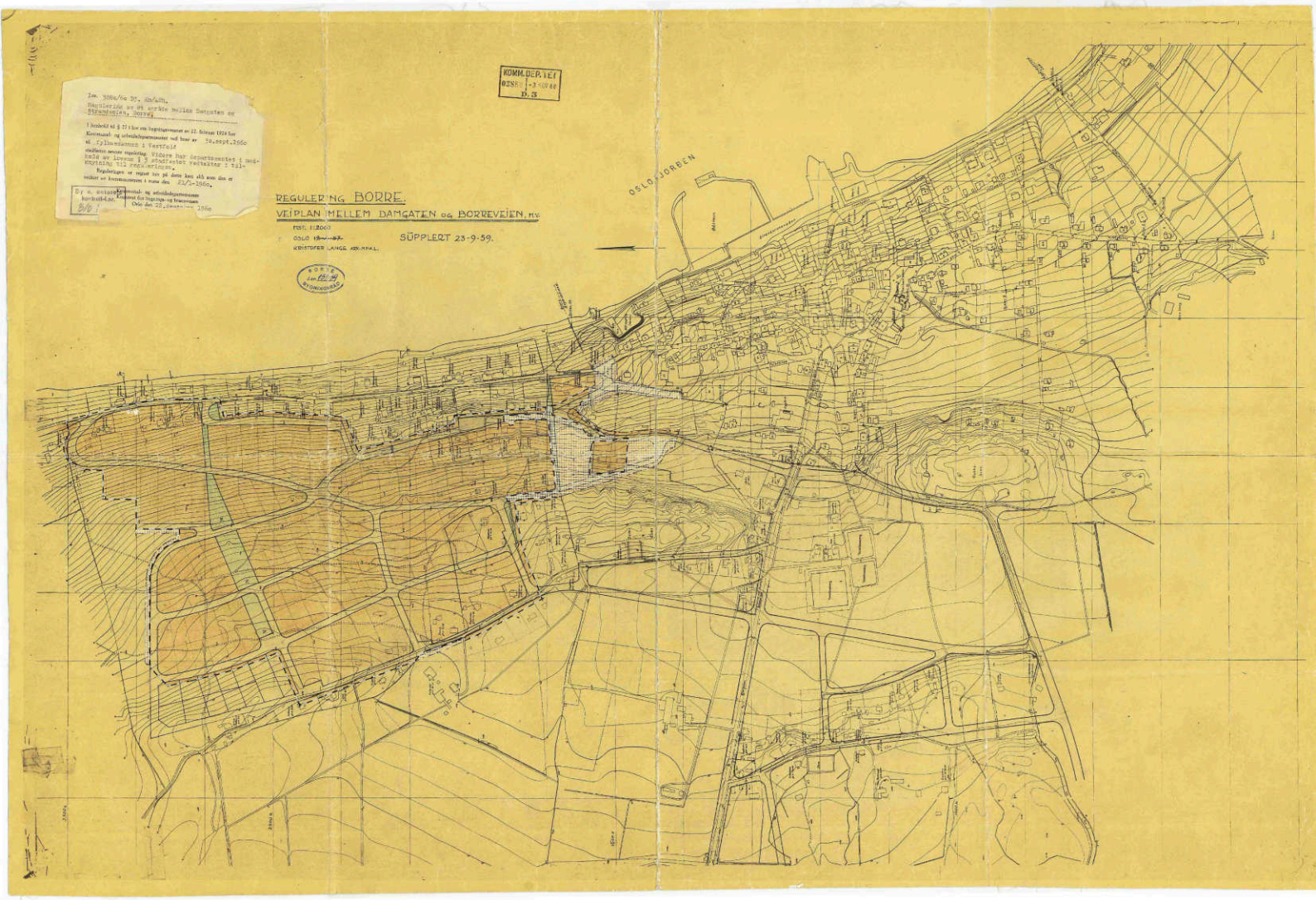

Boligområde


Kjøreveg


Park


Privat veg


Høydekurve


REGULERING BORRE.
VEIPLAN MELLEM DAMGATEN og BORREVEIEN, m.v.
M. 1:2000
OSLO
KRISTOFER LANGE ARK. KNAL.
SUPPLERT 23-9-59.
OSLOFJORDEN
KOMM.DEP. 1.EI
D.3

Vedtekter

i tilknytning til reguleringsplan av 23. sept. 1959,
kallet "Vei og tomteplan mellom Damgaten og Strandveien i Borre".

§ 1.

1. Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrenser. Innenfor denne begrensningen skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser etter bygningsrådets bestemmelse.
2. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikaldelt i nabogrensen, eller to enkelt hus sammenbygget, uten branngavel når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m2 .

§ 2.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m.
Høyden til gesims og til utvendig trevegg høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 3.

Bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 4.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

Fellesbestemmelser

§ 5.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling.
   Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.
3. Bygningsrådet kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppført en garasjebygning i 1. etg. felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det på tilfredstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

§ 6.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjendt tomtedeling for hele kvartalet såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høyde oppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg kan behandles.

2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider.
   Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 7.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak.Takvinkelen må ikke overstige 45° for 1-etasjes hus, 30° for 2-etasjeshus.

2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.

3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyret og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten – unntatt takluker – tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense. Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 8.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjeantall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

§ 9.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 10.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende trapper.

2. Mot regulert gate oppsettes 1,0 m høye åpne gjerder av tre eller netting. Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengder.

Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerde mellom nabotomter,

skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gaten. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart eller ønskelig.

§ 11.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 12.

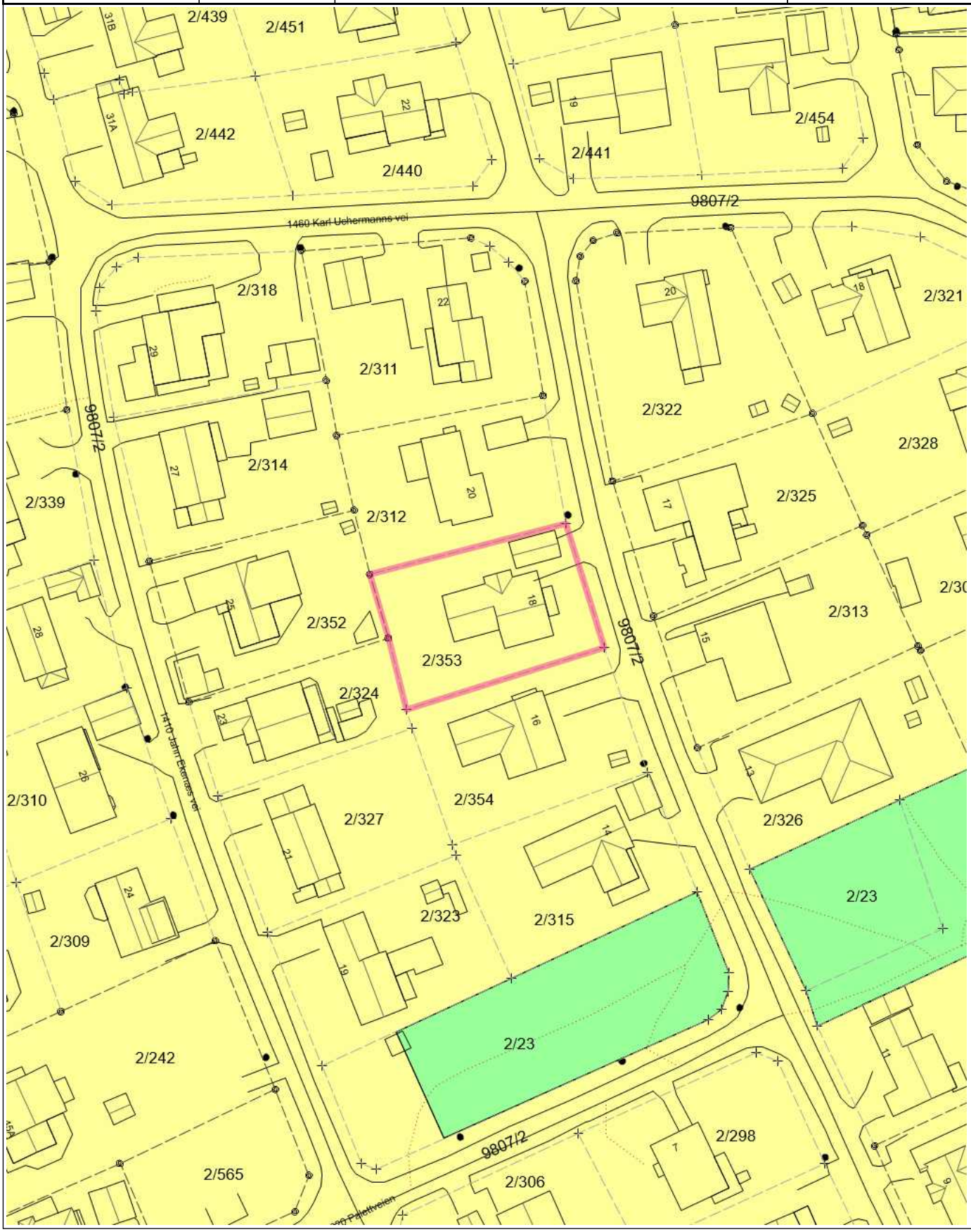
Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider møt disse vedtekter.

Horten kommune

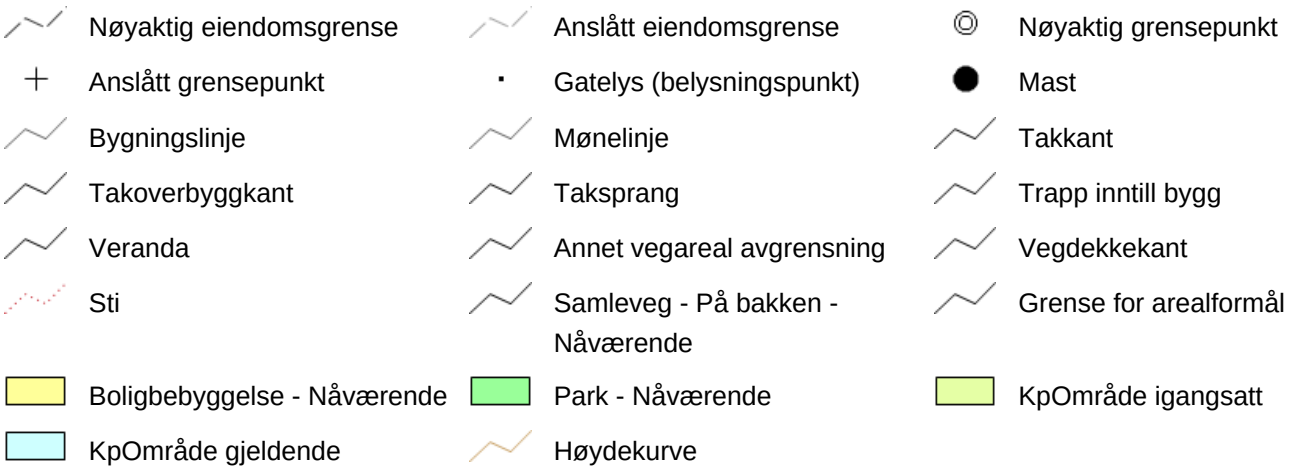
Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 353	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Even Ulvings vei 18 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

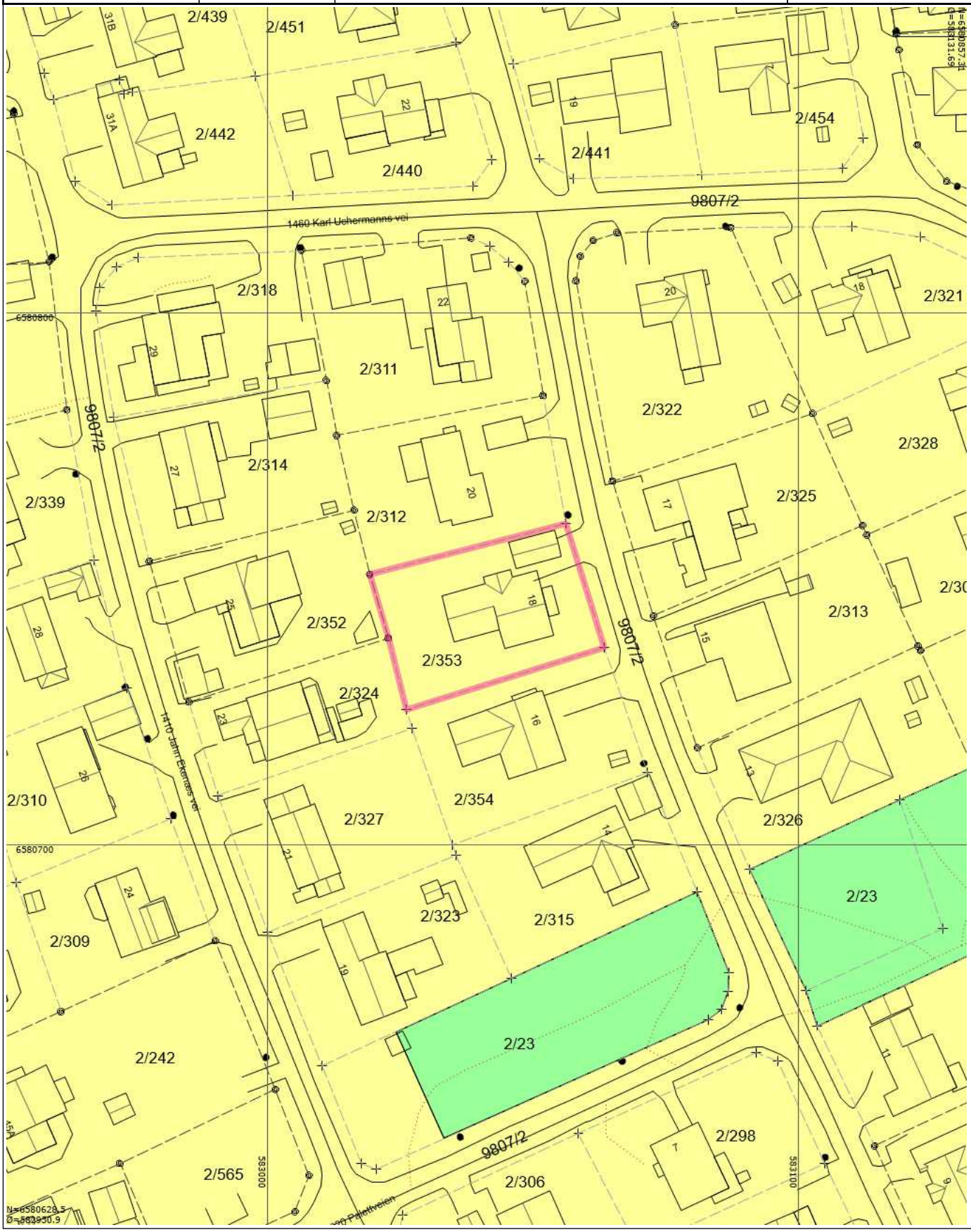


Kommuneplan

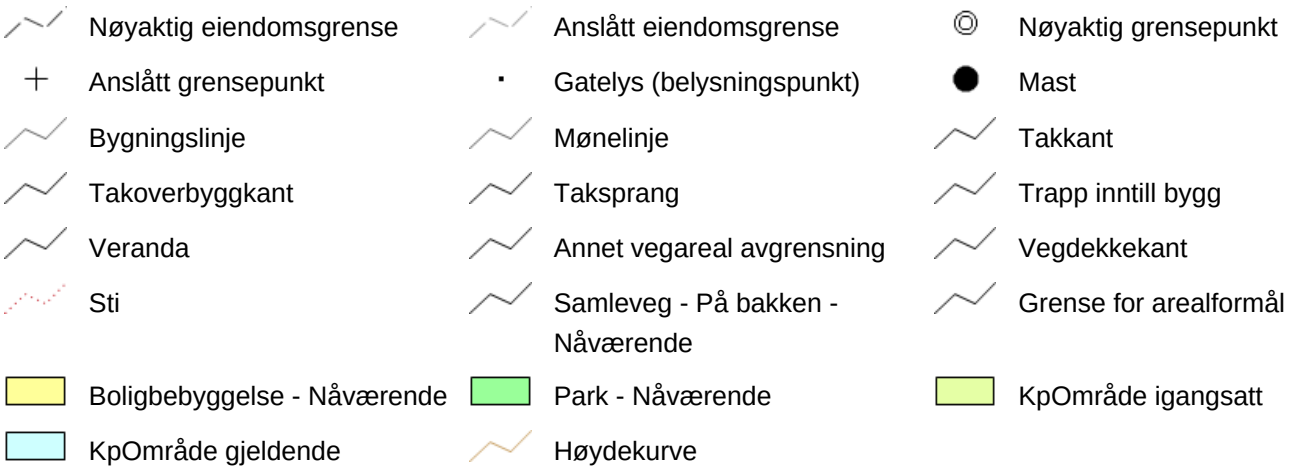
Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 353	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Even Ulvings vei 18 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



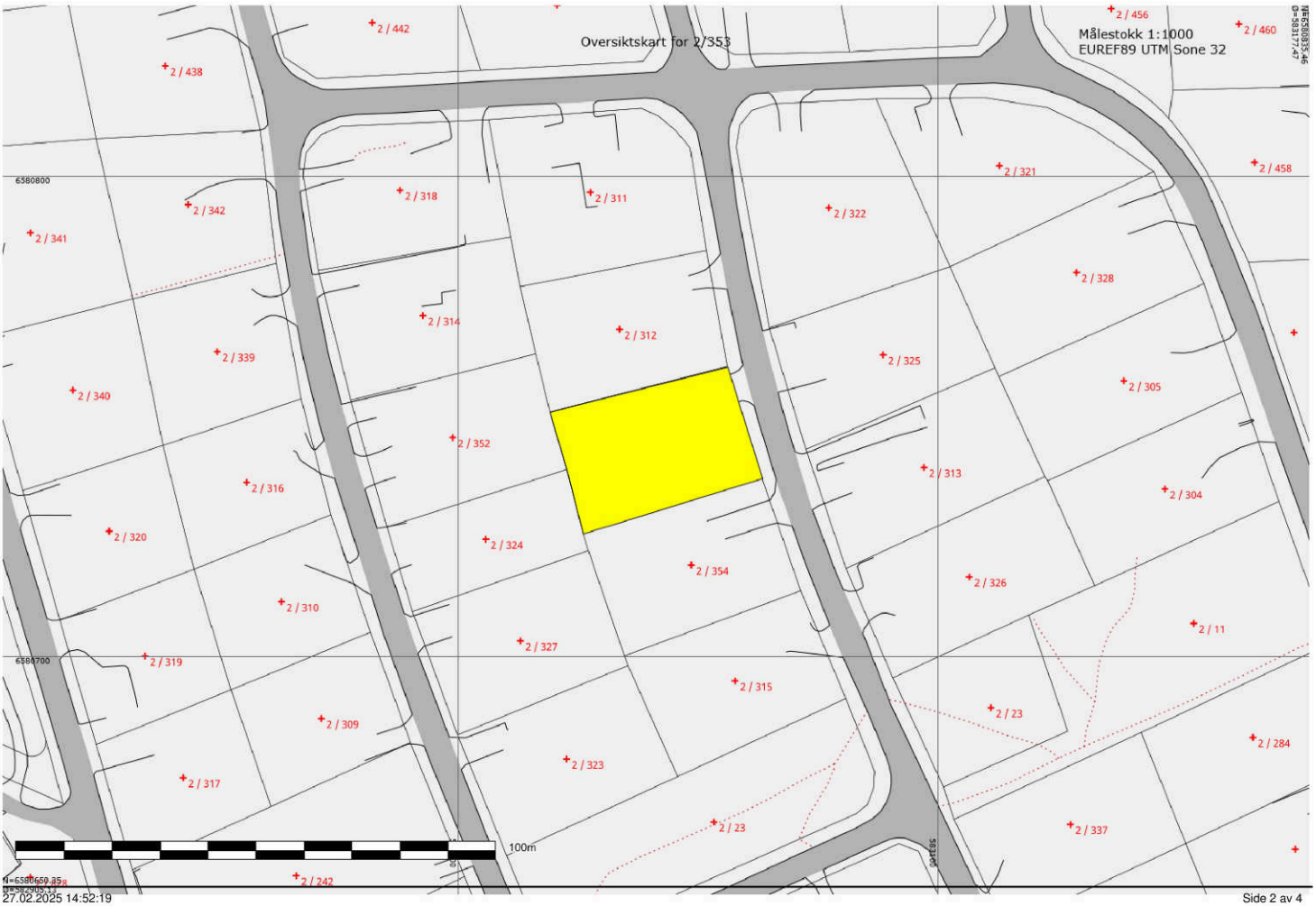
Horten kommune

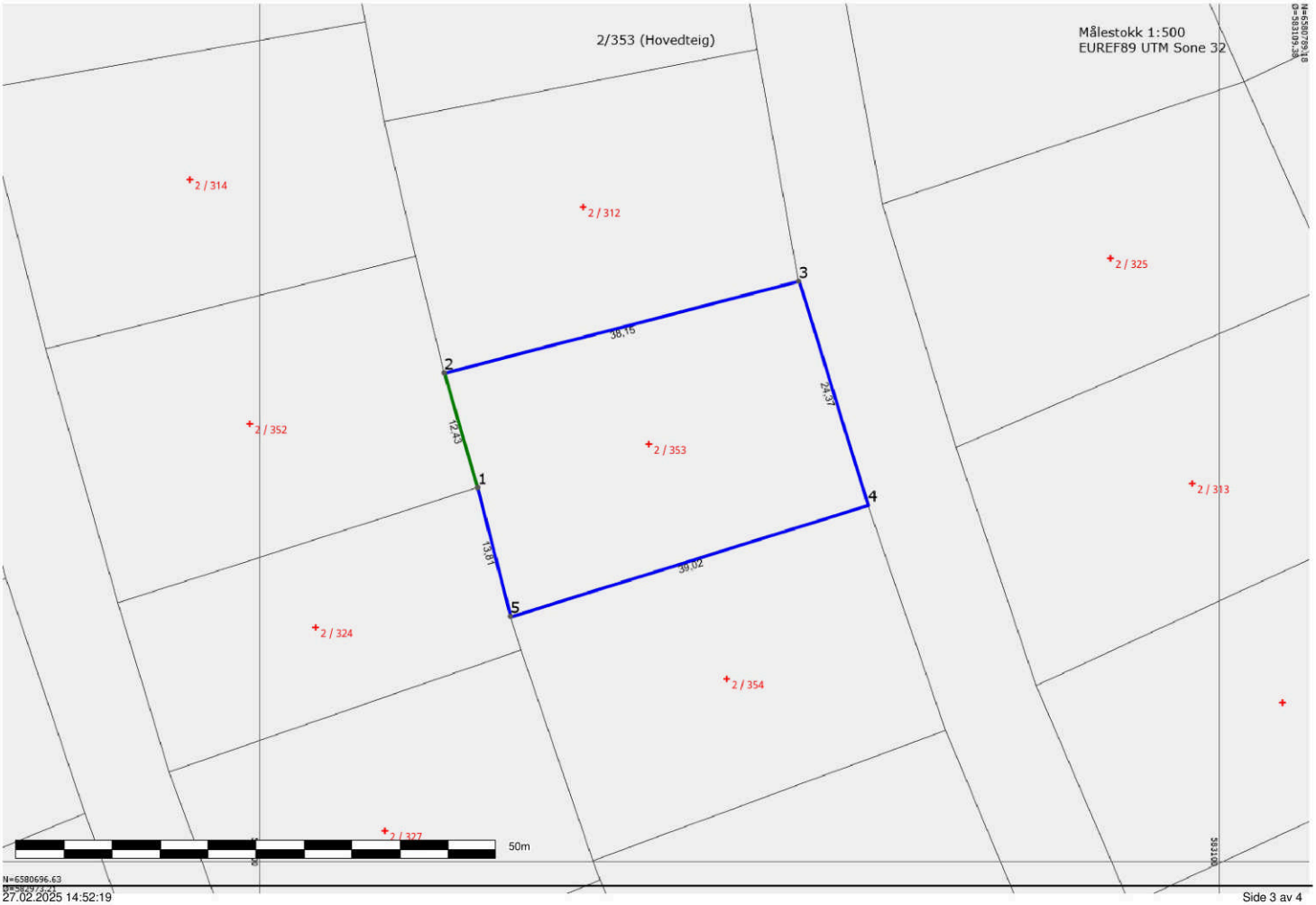
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**2**	**353**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 2/353
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
2 / 442
2 / 438
2 / 456
2 / 460
2 / 458
2 / 321
2 / 322
2 / 328
2 / 325
2 / 305
2 / 304
2 / 313
2 / 326
2 / 11
2 / 23
2 / 284
2 / 337
2 / 354
2 / 315
2 / 327
2 / 323
2 / 324
2 / 352
2 / 312
2 / 311
2 / 318
2 / 314
2 / 342
2 / 341
2 / 339
2 / 340
2 / 316
2 / 320
2 / 310
2 / 319
2 / 309
2 / 317
2 / 242
6580800
6580700
100m


2/353 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
2 / 314
2 / 312
2 / 325
2 / 352
2 / 353
2 / 313
2 / 324
2 / 354
2 / 327
1
2
3
4
5
38,15
24,97
12,43
13,81
39,02
50m
N=6580696.63
E=583107.38
27.02.2025 14:52:19

Areal og koordinater

Areal: 973,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6580743,36 Øst: 583040,57

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6580738,86	583022,71	Jord	Kamjern	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			12,43	Ikke hjelpelinje		5	
2	6580750,80	583019,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			38,15	Ikke hjelpelinje		36	
3	6580760,33	583056,16	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			24,37	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6580737,05	583063,38	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			39,02	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
5	6580725,48	583026,12	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			13,81	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	

Horten kommune
Postadresse: Pb 10
Postnr./-sted: 3191 Horten
Telefon: 33 08 50 00
Telefaks: 33 08 50 01
Email: postmottak@horten.kommune.no
Hjemmeside: http://www.horten.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	2	Bnr.:	353	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Even Ulvings vei 18						
Dato:	28.02.2025						

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	Off.nett ☒	Privat ☐	☐
Kloakk	Off.nett ☒	Privat ☐	☐
Septiktank	☐		☐
Septiktank Kortsluttet:			
Vei	Off.vei ☒	Priv.vei ☐	☐
Kommentar:			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken			Pålegg gitt dato:

1810 Vannmåler

Vannleveranse etter måler. Ja: ☐ Nei: ☒
Sist avleste dato: [ ]
Forbruk siste år: m^3

1900 Kommunale gebyrer

Kommunale gebyrer utgjør totalt kr 1 541,- * 12 pr. år. I dette inngår bl.a. gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på tolv terminer. Forfall 20. hver mnd.

2000 Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 28.02.2024
Restanse: kr. 0,- + eventuelt påløpte gebyrer.

Kommentar:

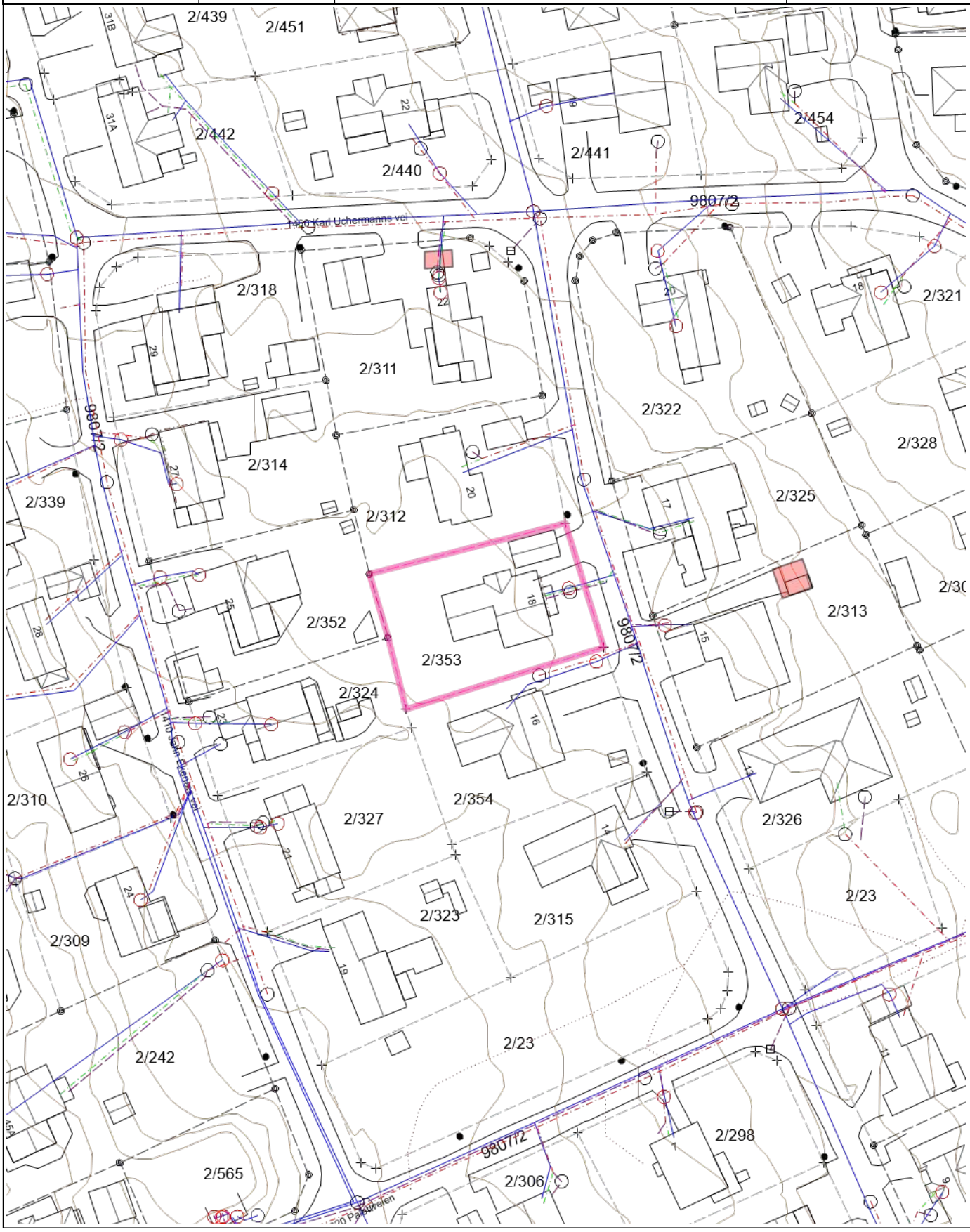
Det tas forbehold om mulige feil/mangler. Det gjøres oppmerksom om at opplysninger om mulig forurenset grunn på eiendommen er å finne i Miljødirektoratets database Grunnforurensning. https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/

Oversiktskart med VA

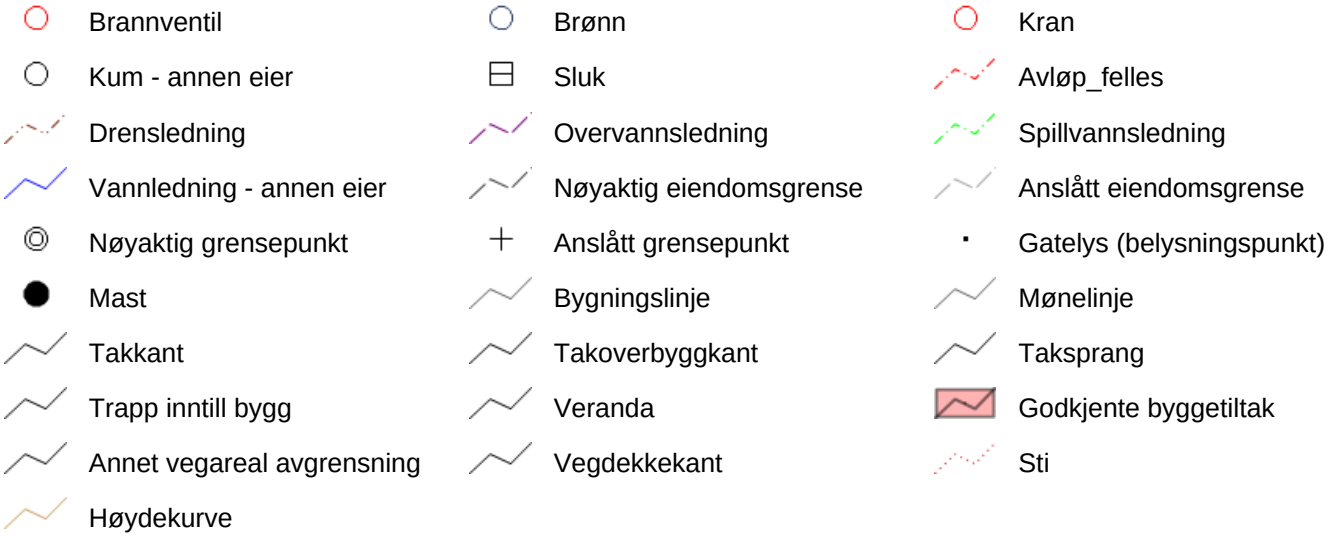
Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 353	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Even Ulvings vei 18 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

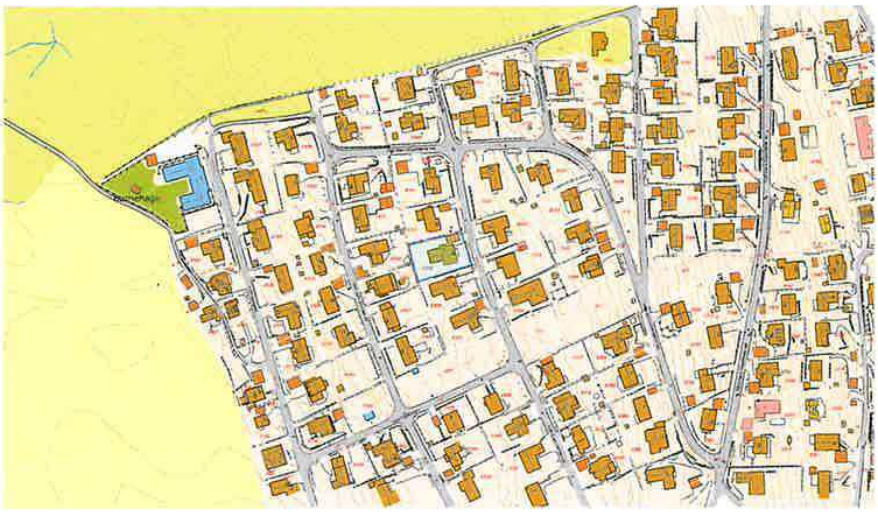
Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/2/353/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: EVEN ULVINGSV 18
- Beregnet areal : 973
- Oppgitt areal: 1130
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 8248591
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 8248591-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 8248605
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

A/S Nivico,
v/ Torstein Viken,
Grønligt. 17,
3190 Horten.

Journalnr.
Byggemeld. 190/71
Dato, avsluttende synsforr.
23/10 -72

Arbeidssted	"Aasenfeltet nr. 2" gnr. 2 bnr. 353.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig i 1 etg. m/garasje br.gr.fl. 155,8 m^2
Byggherre	A/S Nivico /Torstein Viken, Grønligt. 17.
Byggemelder	Svenne Kamfjord, 3133 Duken
Ansvarshavende	Svenne Kamfjord, 3133 Duken.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Rørleggers: Olaf B. Torjesen, Tønsberg.

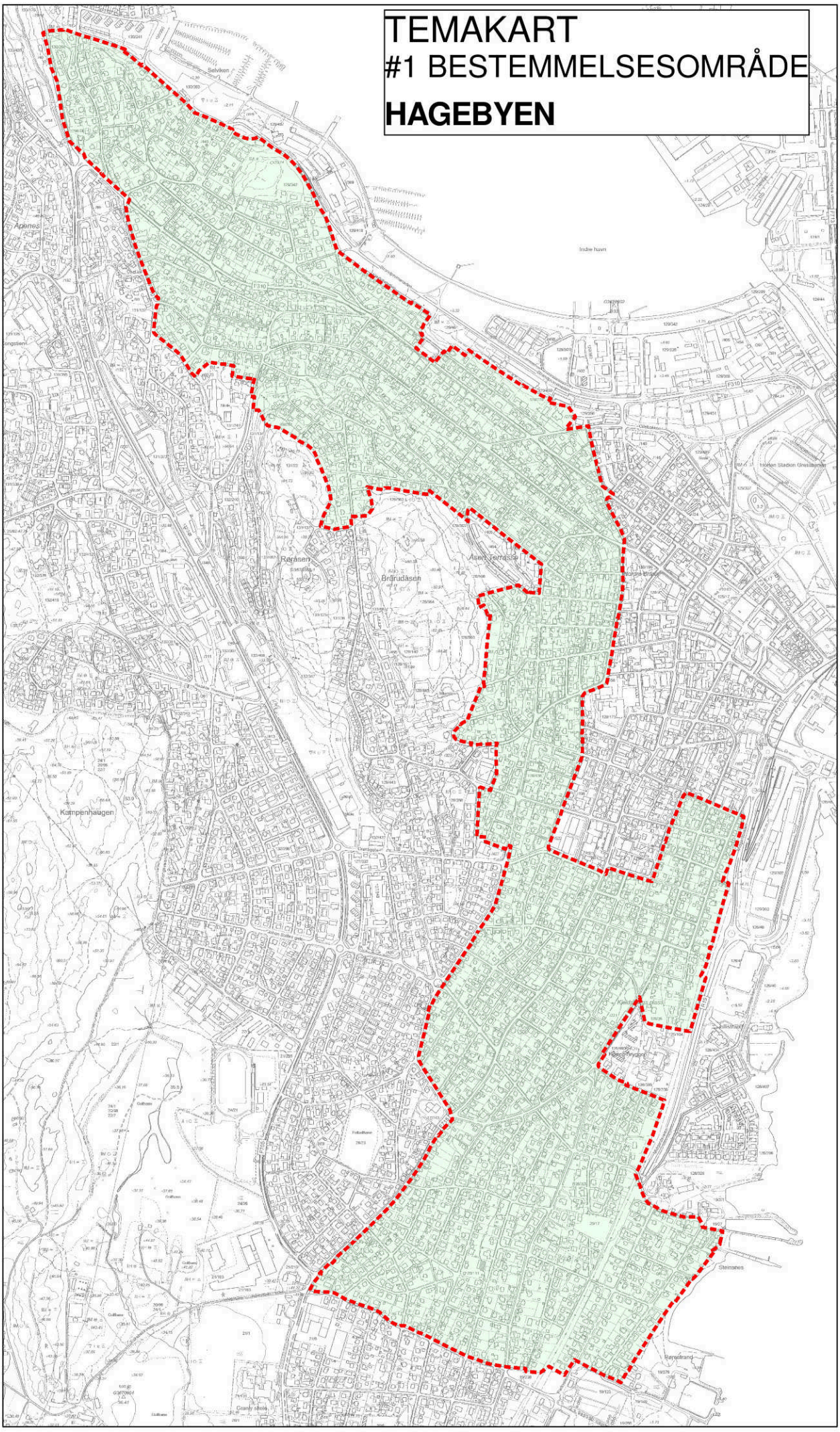
Borre bygningsråden den 23/10 -72

O. Danielsen

Bygningskontrollør.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS Dato: 28.02.2025
Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Telefon: 930 04 797
E-post: feier@vibr.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**2**	Bnr:	**353**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Even Ulvings vei 18, 3179 ÅSGÅRDSTRAND**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 05.10.23
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	I følge tilbakemeldingen fra eier så er avvikene rettet
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 05.10.23
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Feiing og tilsyn blir 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.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visulet tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Saksnummer	2023/14234
Dokumentdato	12.10.2023
Kontrolldato	05.10.2023
Saksbehandler	Malte Andreas Pettersen
Gnr/bnr.	2/353
Adresse	Even Ulvings vei 18
Leilighet	H0101

SIGBJØRN HAUGANE
Even Ulvings vei 18
3179 ÅSGÅRDSTRAND

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Even Ulvings vei 18, bruksenhet H0101, 3179 ÅSGÅRDSTRAND den 05.10.2023

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

Til stede:
Eier/representant for eier: SIGBJØRN HAUGANE
For brannvesenet: Malte Andreas Pettersen

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

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

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 327, Ukjent
1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Sotluke har for liten avstand til brennbart materiale. Avstanden må være min 30 cm fra luken til brennbart.

Om brennbart treverk skal beskyttes av en ubrennbar plate, må den ubrennbare platen være ventilert på baksiden. Alternativt kan det monteres en gipsplate som ikke trenger ventilering.

2. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Skorsteinen har dårlig gjenmurte hull etter tidligere røykrør.

Anmerkninger
Følgende forhold ble anmerket:

Anmerkning:
Generelt

1. brannslokningsapparat er gått ut på dato.

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 04.11.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2023/14234** ved svar.

Spørsmål rettes til Malte Andreas Pettersen på **feier@vibr.no** eller **90 12 63 40**.

Med vennlig hilsen

Malte Andreas Pettersen
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Fra: Sigbjørn Haugane <sighaug@online.no>
Sendt: mandag 6. november 2023 13:30
Til: #VIB Feier <feier@vibr.no>
Emne: Ang tilsyn med fyringsanlegg 5/10 2023 - Tilbakemelding

Hei

Ang sak 2023/14234. Tilsyn Even Ulvings vei 18, Åsgårdstrand

Følgende er gjort:

Avvik 1 og 2: Utført Ok den 25/10 2023 ved hjelp av murer fra Horten Byggservice

Anmerkning: Nye brannslukningsapparater anskaffet den 6/11 - 2023

Med vennlig hilsen

Sigbjørn Haugane

Saksnummer	2023/14234
Dokumentdato	10.11.2023
Kontrolldato	05.10.2023
Saksbehandler	Malte Andreas Pettersen
Gnr/bnr.	2/353
Adresse	Even Ulvings vei 18
Leilighet	H0101

SIGBJØRN HAUGANE
Even Ulvings vei 18
3179 ÅSGÅRDSTRAND

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Even Ulvings vei 18, bruksenhet H0101, 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gårds og bruksnr: 2/353

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 05.10.2023.

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

Med vennlig hilsen

Jan Espeseth
Feiermester

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

KOPI A

BORRE KOMMUNE
Teknisk etat

Vår saksbehandler
Steinar Andressen, tlf 33 08 51 50

Vår dato
16.12.99

Deres dato

Vår referanse
L42 /9951834-3
GBNR/2/353
Deres referanse

Anne Karin Aanbye Haugane og Sigbjørn Haugane

Even Ulvings vei 18
3179 ÅSGÅRDSTRAND

EVEN ULVINGS VEI 18, 2/353 - MELDING OM TILTAK

Det vises til Deres søknad av 22.11.1999.

Det er fattet følgende vedtak i saken: Delegasjonsvedtak 524/99

VEDTAK:

Melding om tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 86a godkjennes med følgende særvilkår:

1. Stolper fra balkong endres til skrå søyler fra vegg som vist på tegning.
2. Innredet rom i loftsetasjen kan ikke benyttes for varig opphold jfr teknisk forskrift § 10-31.

Behandlingsgebyr: kr. 640,-

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

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

Regning på behandlingsgebyr vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Tore Siljan
byarkitekt

Steinar Andressen
Avdelingsingeniør

Postadresse
Borre kommune
Byarkitekten
Postboks 10
3191 HORTEN

Besøksadresse
Gannestadveien 2

E-Postadresse

Telefon
33 08 51 00

Telefaks
33 08 51 33

Bankkonto
1594.30.31220

Vedl. 2



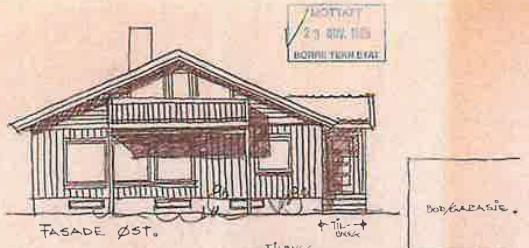
Bygninger angitt ved takflate		GNR. 2	BNR. 353	FESTENR. SEKSJ.NR.
Anslått grense		ADRESSE E. JUV. NGS VEI 18		REG.PLAN
Nøyaktig grense		KARTPLATE CL032-1-38.(319)		MÅLESTOKK=1: 1000
		X=	Y=	
		HORTEN 21 / 10 -1999.		SIGN.:

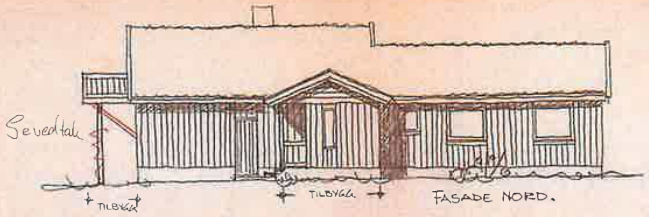
BORRE KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSAVD.
GANNESTADVEIEN 2
POSTBOKS 10 3191 HORTEN
TLF. 33 08 51 00 FAX 33 08 51 33

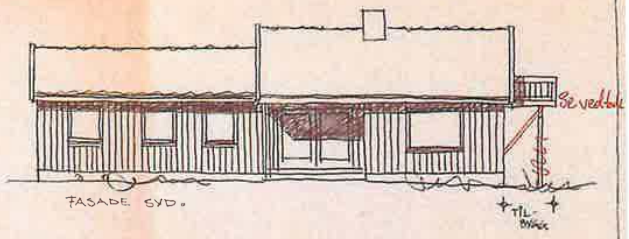
DIGITALT KART

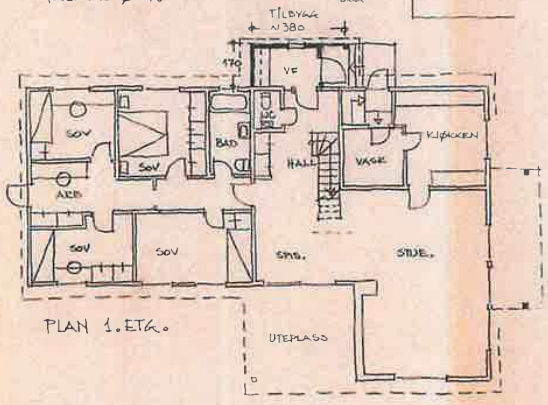
N

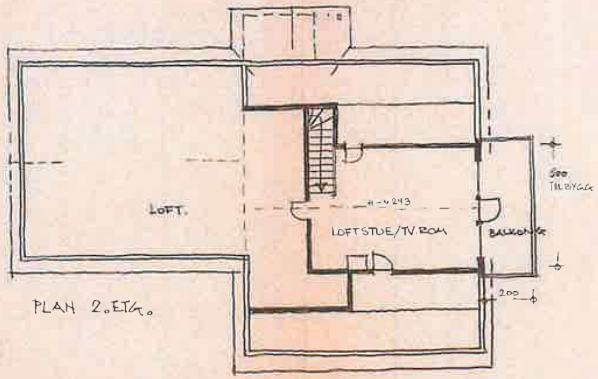
Vedl. I













SNITT SOM EKSISTERENDE. INGEN ENDRING UTENOM SIDEVEGGER I LOFTSTUEN.

BORRE KOMMUNE
16 DES. 1999
TEKNISK ETAT

EVEN ULVINGSVEI 18 · BORRE 2/353.
TILBYGG INNGANG / BALKONG. ENDRING LOFT.
PLANER · FASADER. M. 1/100. 6.11.99. CS.

Skriv ikke her

F.kap. 45 / F.kap. 55 **Tak**

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) ...

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

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

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

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ... henv.nr. ...

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106 / F.kap. 47 **Ventilasjon**

☐ Naturlig avtrekk ☒ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106 / F.kap. 49 **Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg**

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☒ oljefyrt ildsted ☒ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☒ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type)

☐ Annen utførelse (beskriv)

☒ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type ...

F.kap. 55 **Brannvern**

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning

☐ Annet (beskriv)

F.kap. 55:41 For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33.4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Skjema A

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

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

Til bygningsrådet i ...

BORRE Jan. 19.. BYGNINGS-RÅD

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

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
...	...	...

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

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 **Arbeidets art**

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

Bl. §§ 70-86 **Byggets art**

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv)

Bygningen brukes nå til ...

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51 og 52 **Vedlegg til søknaden**

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7 **Dispensasjonssøknad**

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

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

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

Oppl. HORTEN TREVARE

den ... / ... 19..

	Adresse	Telefon
Byggherrens underskrift	...	...
Anmelders underskrift	...	...
Ansvarshavendes navn (utfyllende skrift)	...	...

Norsk Kommunalteknisk Forening R.ch. Andvord bl. 672. Febr. 1971. Ettertrykk forbudt

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Bl. §§ 62-64

Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt

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

Bl. §§ 70-77 og 81

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense ____ m Til midte av vei ____ m

F.kap. 26

Til annen bygning på samme tomt ____ m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77
F.kap. 26

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ____ m²

F.kap. 55

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ____ m²

Sum bebygget grunnareal ____ m²

Antall etasjer ____ Antall leiligheter ____

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ____ m²

Bl. § 66

Atkomst

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

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

☒ Kommunal veg

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

Vann og kloakk

Bl. § 65

Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv)

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2

Kloakkavløp tilknyttes

☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☐ vannklosett

☐ Annet (beskriv)

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

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

F.kap. 31

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☒ romareal ☐ tysflate

☐ romhøyde ☐ romvolum ☒ bodareal

F.kap. 56

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☐ fjell ☒ grus ☐ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv)

F.kap. 42:5

Drenering baseres på ☒ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2

Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☐ Grunnmur ☒ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv)

Skriv ikke her

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

Kjellergulv, gulv på terreng

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

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

Kjelleryttervegger

☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

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

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) ____

☐ Annet (beskriv) ____

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene

(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

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

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) ____

☐ Annet (beskriv) ____

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

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

Etasjeskiller og balkong

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

☐ Annet (beskriv) ____

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

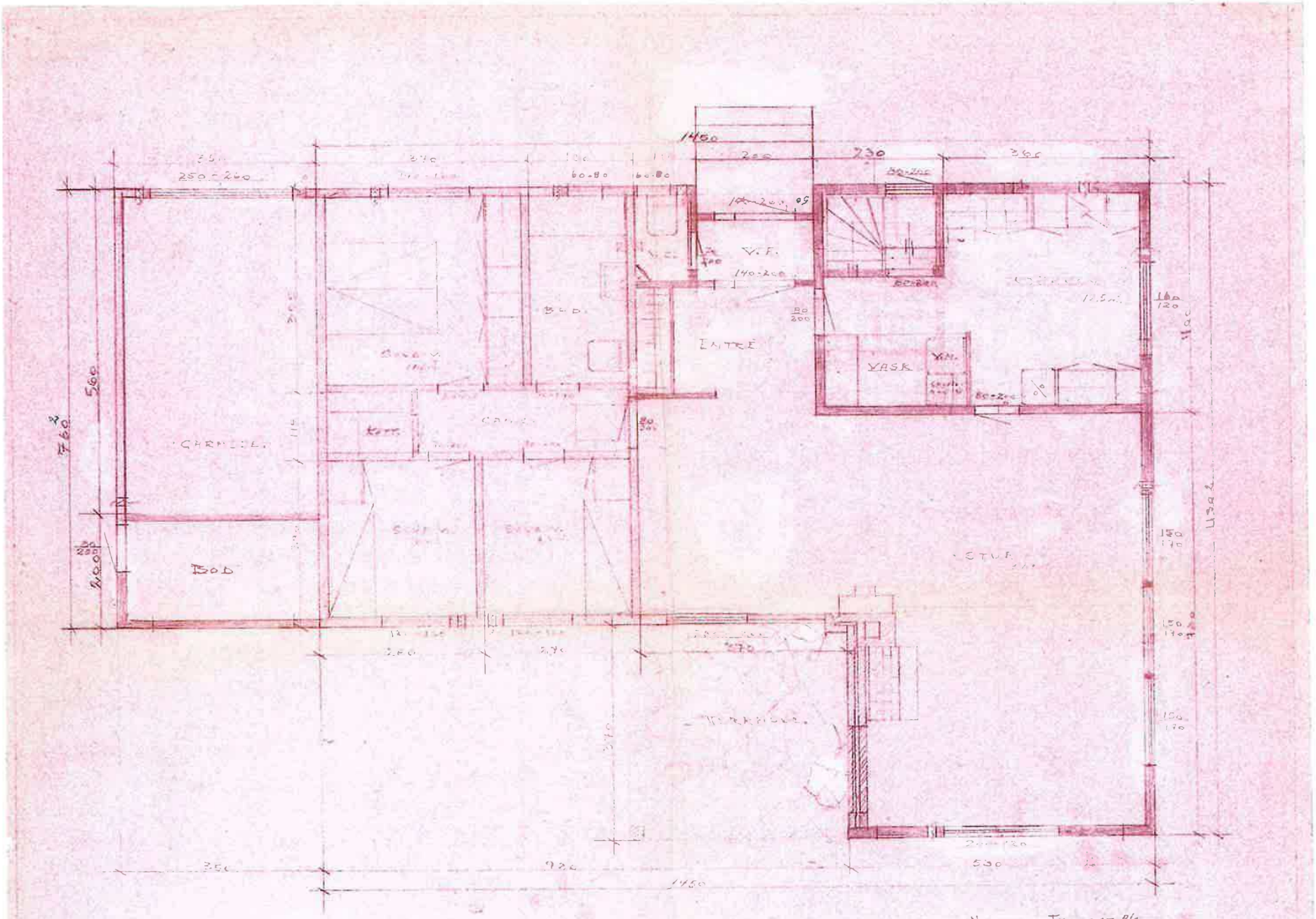
(oppgi fabrikk og type) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag



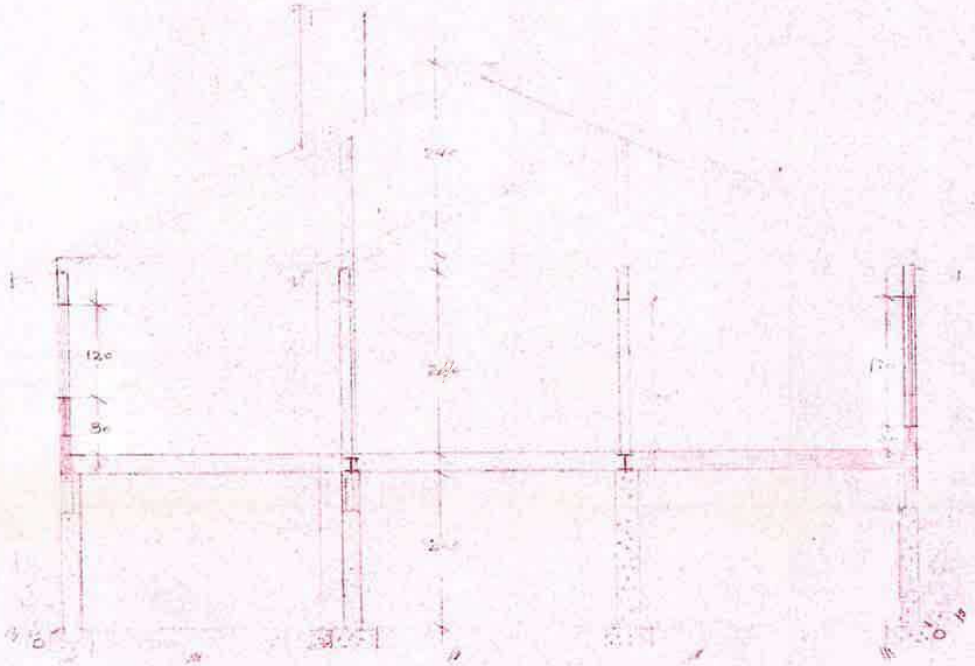
Godkjent av bygningssjefen i Bamo

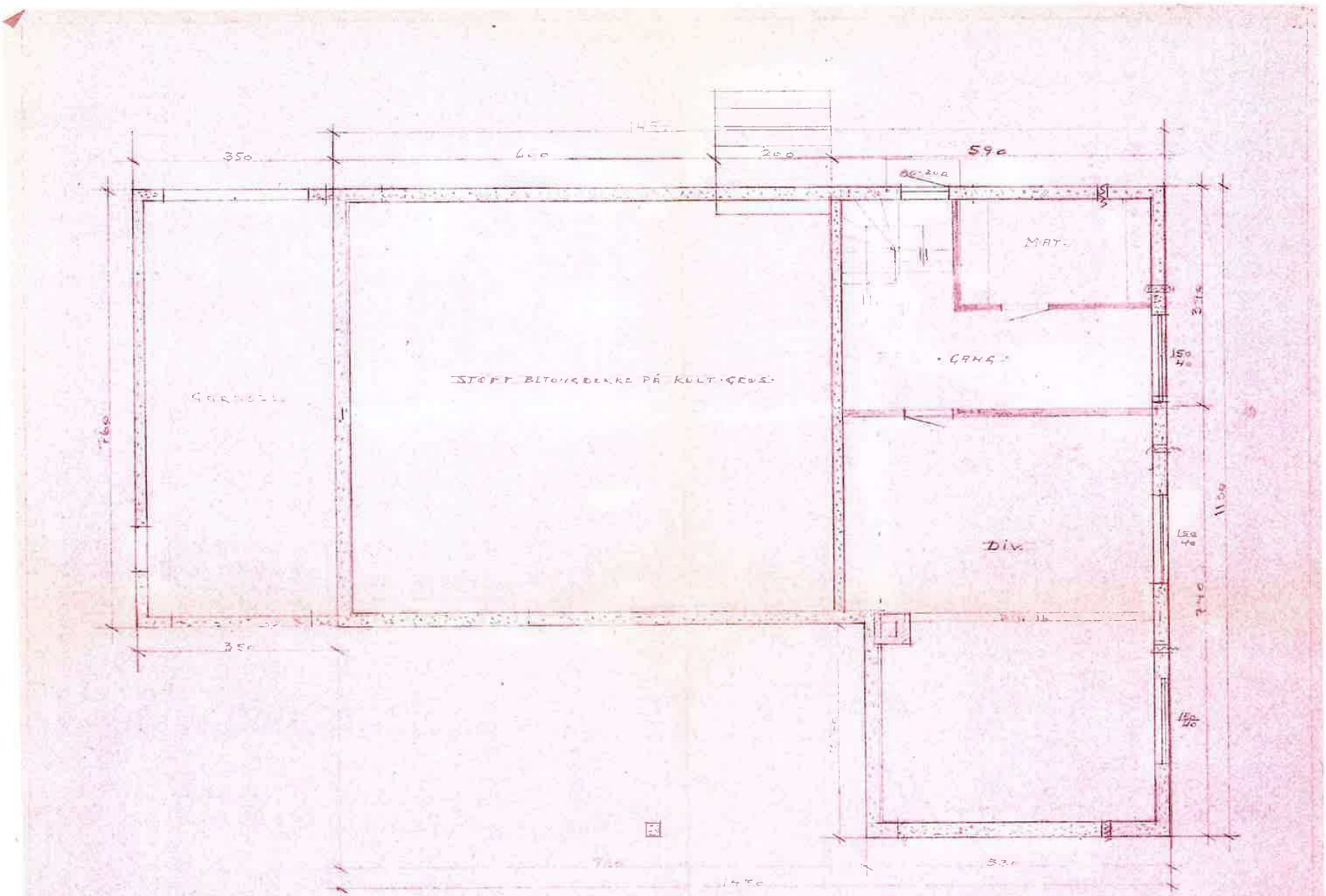
d. 18/8 1971

HOSTEN TRELAST A/S.

EN.LEGG. EVEN ULVINGS VEI 19.

DETALJPLAN M. 1:50.

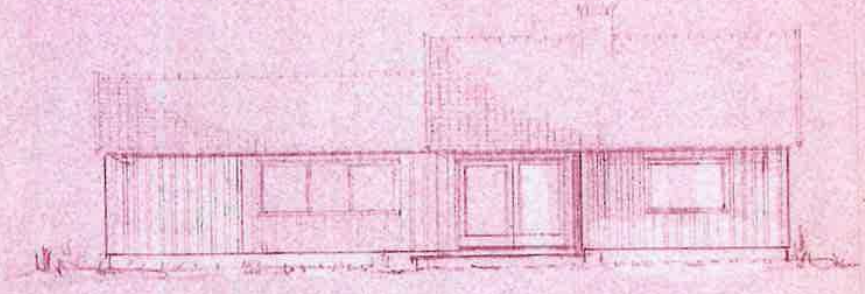

12.0
8.0

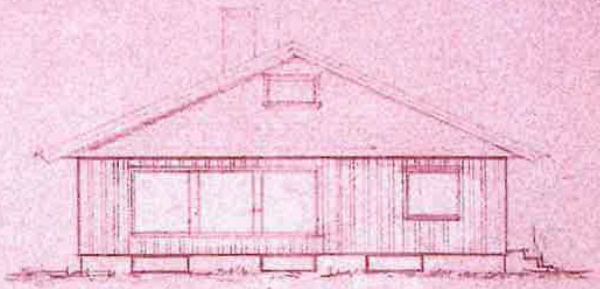


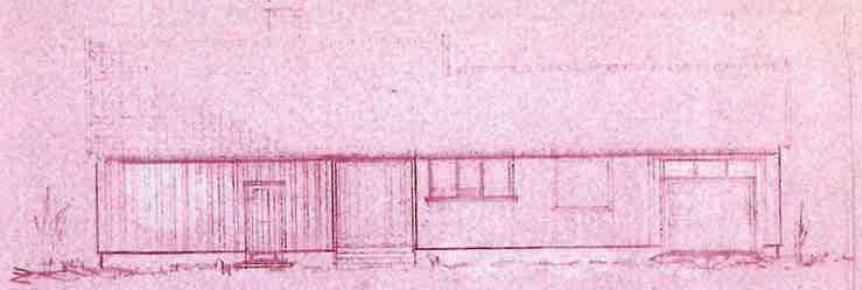
Godkjent av bygningssjefen i Borre
dato 18/10 -71

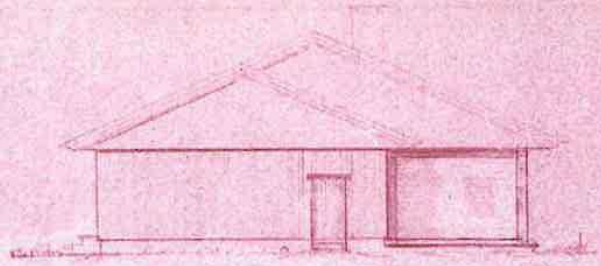
.....

- HORTEN TRELAST A/S
- ENEBOLIG, EGEN ØVRINGS VEI 18
- FUNDAMENT-KJELLERPLAN M. 1:50.



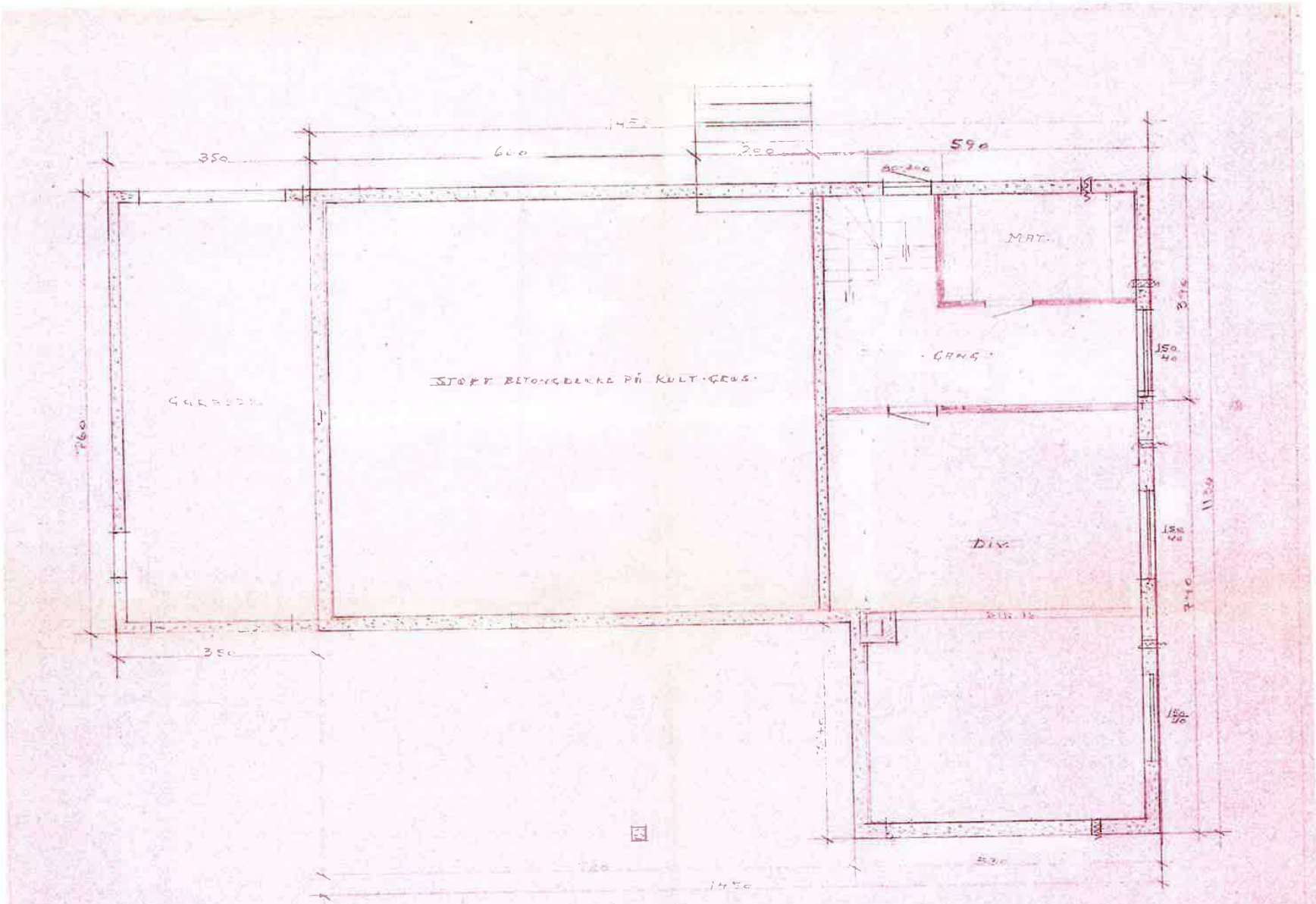






Godkjent av bygningsrådet i Bergen
den 18/10 1971

HERTEN TRELAST A/S
EKEBERG, EVEN UNGES VEI 10



Godkjent av byggingssjefen i Borre
dato 18 10 71

«HERTZEN TRELAST A/S»
«ENEBOLIGER, IVAR OLVINGS VEI 18.»
«FUNDAMENT-KJELLERPLAN M. 1:50.»

Behandlet i Borre bygningsråds

Sak 58/83 BL

møte den 07.04.83.

Melding: Kjell Hartberg
Even Ulvingsvei 18
3155 ÅSGÅRDSTRAND

Midlertidig dispensasjon.

Byggeplass: Even Ulvingsvei 18
Gnr. 2, bnr. 353.

SAKSBEHANDLERS KOMMENTAR:

Det er byggeanmeldt en garasje med levegg mellom huset og garasjen. For nåværende garasje i vestenden av huset søkes det om å ominnrede dette til 2 soverom og et arbeidsrom.

Den nye garasjen blir som nevnt sammenføyd med huset med en levegg(port) Dette blir de å beregne som et sammenhengende byggverk. Avstand fra nabogrensen til garasjen er på det minste 0,8 m.

Det foreligger forøvrig erklæring på at levegg fjernes dersom naboer i nord vil utvide huset mot syd.

Naboene har forøvrig ingen merknader.

INNSTILLING: Det gis midlertidig dispensasjon til oppføring av levegg mellom huset og garasjen.

Det forlanges oppstillingsplass forran garasjen på 6 m fra veikant.

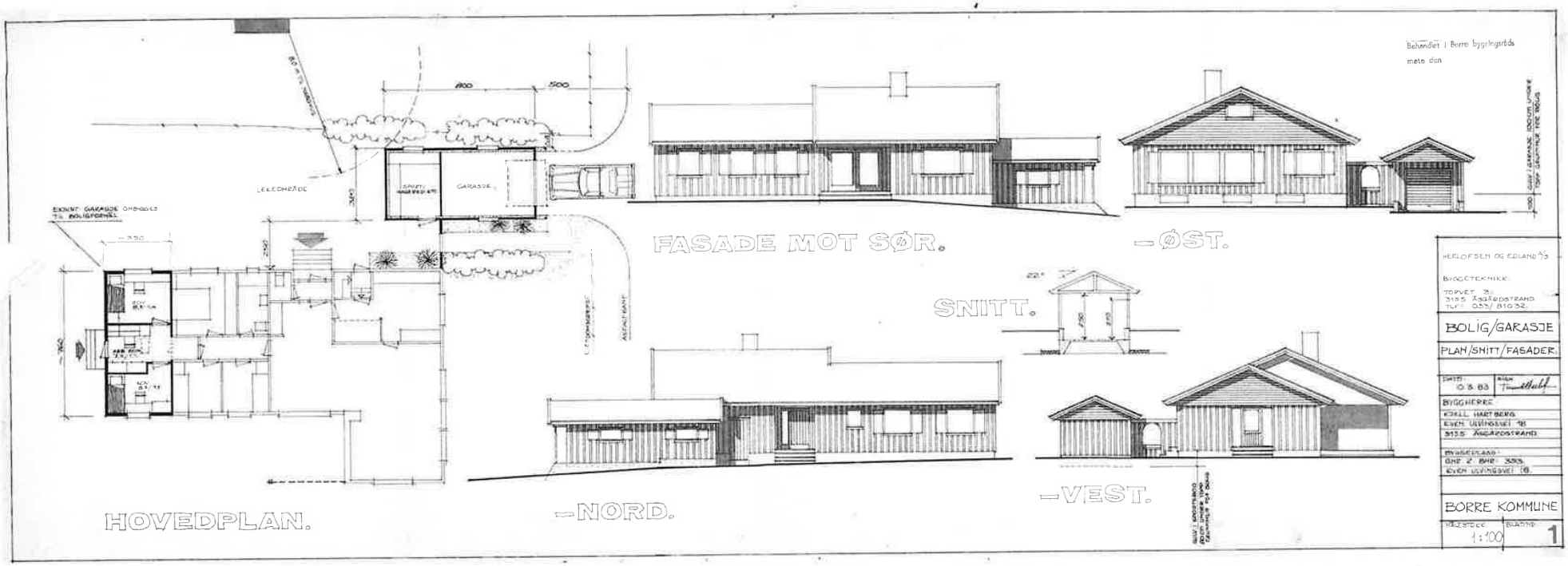
Bruksendringen av nåværende garasje godkjennes på vanlige betingelser.

Bjørn Gjerløw meddeles ansvarsrett for hele arbeidet.

VEDTAK: SOM INNSTILLING

RETT AVSKRIFT

B. Solberg Wilhelmsen


Behandlet i Borre byggingsråds
møte den
LEKEMEDE
GARASJE
EKSIST. GARASJE OMBYGGES
TIL BOLIGFORMÅL
ASFALTERT
HOVEDPLAN.
FASADE MOT SØR.
—ØST.
SNITT.
—NORD.
—VEST.
HERLOFSEN OG EDLAND A/S
BYGGTEKNIKK
TORVET 3
3155 ÅSGÅRDSTRAND
TLF: 033/ 81032
BOLIG/GARASJE
PLAN/SNITT/FASADER
DATO: 0 8 83
BYGGHERRE:
KJELL HARTBERG
EVEN ULVINGSVEI 18
3155 ÅSGÅRDSTRAND
BYGGESTED:
GNR 2 BNR 353
EVEN ULVINGSVEI 18
BORRE KOMMUNE
MÅLESTOKK
1:100
BLADNR
1

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jan Harald Wivestad 141250031
Vår referanse: 3688484/25843598
Bestilling: C3 2025-02-28 (5) 25

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2536	28	11.5.1983	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	2	353	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2536/28
Uthentet 2025-02-28 13:48

DAGBOKFØRT
11.05.83 02536
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av eiendommen:
EVEN ULVINGSVEI 18, GNR. 2. BNR. 353, i Borre kommune

Bekrefter ovenfor Borre bygningsråd, og nåværende og fremtidige eiere av naboeiendommen:

EVEN ULVINGSVEI 20, Gnr. 2, Bnr. 312, i Borre kommune

: at oppført la-vegg mellom garasje og bolighus skal fjernes dersom det er nødvendig for videre utbygging av boligbebyggelsen på naboeiendommen.
Det vises til bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger.

Denne erklæring blir å tinglyse og kan ikke avleses uten bygningsrådets samtykke.

Åsgårdstrand den 13/3 1983

Unni Hartberg
Underskrift.

Gjenpart til eier av gnr. 2 bnr. 312.

2

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jan Harald Wivestad 141250031
Vår referanse: 3688483/25843593
Bestilling: C3 2025-02-28 (5) 27

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
89	28	7.1.1972	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	2	353	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/89/28
Uthentet 2025-02-28 09:50

Skjøp dn. 275.- 7/1-72

Dagbok nr. 89 1972 7/1

Skjøte

I forbindelse med skifte i boet etter avdøde Arild Høgsveen, død 6/9 1971, skjøter og overdrar vi herved våre andeler i boets faste eiendommer

Gnr. 161, bnr. 1 - Lofstad av skyld mark 2.3o
" 161 " 3 - " " " " 1.6o
" 161 " 7 - " " " " 3.66
" 161 " 1o - Dalsengen " " o.69
" 161 " 12 - Lofstad " " o.o5,
alle beliggende i Våle herred,

til B e r i t H ø g s v e e n, f. 14/3 1941.

Av hensyn til stempelplikten kan opplyses at i skifteoppgjøret er eiendommenes samlede verdi satt til kr. 11o.ooo.-, eller for våre andeler - 1/4 del av det hele - kr. 27.5oo.- tjuesjutusenfemhundre-kroner.

Våle, den 31.12.71.

Alfred Høgsveen Sigrid Høgsveen

Det attesteres at Alfred Høgsveen og hustru Sigrid Høgsveen egenhendig har underskrevet dette skjøte i mitt nærvær. De er begge over 2o år.

Tor Gran - lensmann

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 10/1 1972

Notater