PRIVATMEGLEREN
HORTEN

HEIMDALS GATE 5

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:
Heimdals gate 5, 3182 Horten
Gnr. 127, Bnr. 182, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250029

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™

Horisontaldelt tomannsbolig
Heimdals gate 5
3182 Horten

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Tommy Strange
Dato: 02/04/2025

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:127, Bnr: 182
Hjemmelshaver:	Trond Loranger
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	492,9 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke vurdert
Offentl. avg. pr. år:	36.012,-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1937

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.03.2025
Forutsetninger:	Værforhold: Overskyet, 1 * C. Snø- og isdekke. Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på. Pga. heldekkende gulvtepper og løsøre er det ikke foretatt kontroll av etasjeskillere og gulv på grunn.
Oppdragsgiver:	Trond Loranger
Tilstede under befaringen:	Trond Loranger
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

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

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Horisontaldelt tomannsbolig med kjeller og loft.
Fundamentert med grunnmur av betong med sparestein.
Støpt gulv i kjelleren og etasjeskillere av trebjelkelag.
Yttervegger i trekonstruksjon, med fasader av stående trekledning.
Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og karmer av tre og pvc.
Valmtak i trekonstruksjon, med yttertekking av glassert takstein.
Integrert garasje med innkjøring i kjelleren.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Horisontaldelt tomannsbolig fra opprinnelig byggeår 1937.
Boligen fremstår hovedsaklig i normalt god stand, men med behov for enkelte utbedringer. Det er noe aldersmessige forhold som tilsier at det må planlegges oppgraderinger. Ellers ble det påvist forhøyede fuktverdier i kjelleren, noe som sannsynligvis har sammenheng med svikt i drenssystem og kapillært fuktopptrekk fra grunnen.
Bad og kjøkken i leilighet i 2. etasje har behov for oppgradering og bad i 1. etasje har nådd forventet levetid.
Nåværende eier har montert ny kjøkkeninnredning i 1. etasje i 2018 og det er foretatt mye oppussing og oppgradering av overflater i 1. etasje. Det er også skiftet varmtvannsberedere i 2015 og en del røropplegg for vann- og avløp siden 2000.
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 på begge bad.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
Kjeller: Gang: 1,95 m. Kjellerstue: 1,98 m. Vaskerom: 1,98 m. Boder: 1,99 m.
1. etasje: Entre´: 2,50 m. Stue: 2,56 m. Spisestue: 2,55 m. Kjøkken: 2,53 m. Bad: 2,26 m. Soverom: 2,53 m. Kontor: 2,53 m.
2. etasje: Gang: 2,56 m. Toalettrom: 2,57 m. Bad: 2,54 m. Kjøkken: 2,56 m. Stue: 2,52 m. Sov. 1: 2,57 m. Sov. 2: 2,53 m.

PIPE OG ILDSTED:
Feier har i etterkant av befaringsdagen foretatt tilsyn med fyringsanlegget. Ingen avvik påvist ved tilsynet.

DOKUMENTKONTROLL:
Boligopplysninger fra kommunen.
Godkjente tegninger.
Ferdigattest.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
GULV:
Kjeller: Laminatgulv, 3-stavs parkett og betonggulv.
1. etasje: Laminatgulv og parkett.
2. etasje: Parkett.

VEGGER:
Kjeller: Panelplater og malt murpuss.
1. etasje: Panelplater og tapetserte flater.
2. etasje: Malt tapet og malte plater.

TAK/HIMLING:
Kjeller: Malt og ubehandlet trepanel.
1. etasje: Malte plater.
2. etasje: Malt trepanel og malte plater.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

VASKEROM:
Fra ukjent årstall.
Fliser på gulv. Vegger med malt murpuss og panelplater. Himling med malt murpuss.
Vegghengt skyllekum med 1-greps blandebatteri.
1-greps blandebatteri for dusj.
Opplegg for vaskemaskin.
Tilkomst separat toalettrom med gulvmontert toalett.
Det er i etterkant av befaringsdagen etablert veggventil for naturlig avtrekk.
Vaskerommet oppfyller ikke dagens forskriftskrav til fuktsikkert våtrom.

BAD, 1. ETASJE:
Fra 1992.
Fliser på gulv. Vegger med baderomsplater. Himling med malte takpalter.
Innredning med slett front og heldekkende servant med 1-grepos blandebatteri.
Vegghengt toalett.
Dusjkabinett.
Elektrisk avtrekksvifte og tilluft via dørterskel.
Gulvvarme.

KJØKKEN, 1. ETASJE:
Epoq-innredning fra 2018, med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Nedfelt oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri.
Nedfelt induksjonstopp.
Ventilator med avtrekk ut.
Integrert stekeovn.
Nisje for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt.

BAD, 2. ETASJE:
Fra 1982.
Vinylbelegg på gulv. Vegger med fliser. Himling med malte takplater.
Innredning med profilert front og benkeplate i laminat. 2 servanter med 1-greps blandebatteri.
Dusjkabinett.
Mulighet for å montere toalett.
Mekanisk avtrekk men ingen etablert tilluft.
Gulvvarme.

TOALETTROM, 2. ETASJE:
Gulv med parkett. Vegger med malt tapet. Himling med malte plater.
Gulv montert toalett.
Vegghengt servant, kun kaldt vann.
Ingen fungerende ventilering av rommet.
Fuktmerker rundt toalettet observert. Tiltak kan bli nødvendig.

KJØKKEN, 2. ETASJE:
Innredning fra ca. 1997, med profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri.
Ventilator med avtrekk ut.
Nisje for frittstående komfyr.
Plass for frittstående kjøleskap.
Mulighet for å installere frittstående oppvaskmaskin.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Videoinspeksjon av avløpsrør med godkjent separering av spill- /overvann i 2024.
- Nytt dusjkabinett på begge bad i 2022.
- Fornyet drenering og fuktsikring av grunnmur mot vest og nord i 2017.
- Ny kjøkkeninnredning i 1. etasje i 2018.
- 2 nye varmtvannberedere i 2015.
- Oppgradert bad i 1. etasje i 2013.
- Utvendige stikkledninger til kommunal tilkobling skiftet i 2000.

©mstr.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
Kjeller	35	54	0	0	35	54
1. etasje	103	0	0	14	103	0
2. etasje	91	0	0	10	91	0
SUM BYGNING	229	54	0	24	229	54
SUM BRA	283					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

KJELLER: Gang, vaskerom, teknisk rom, kjellerstue, 2 boder.
1. ETASJE: Entre´, bad, kjøkken, spisestue, stue, kontor, 1 soverom.
2. ETASJE: Gang, toalettrom, kjøkken, stue, bad, 2 soverom.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Integrert garasje har kun utvendig tuilkomst og er derfor angitt som BRA-e for kjelleren.
Det kan være små avvik ved arealmålingen i kjeller og 1. etasje samt balkong i 2. etasje som følge av buet veggkonstruksjon.
I tillegg til de oppmålte arealene er det et gulvlagt lagringsloft på ca. 85 m². GUA. Loftet har kun luketilkomst.
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

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
Integrert garasje fra byggeår.
2 leddporter i tre med elekytriske portåpnere.
Hovedstoppekran er plassert i garasjen.
Noe sprekker i gulvdekke observert.

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.

02/04/2025



Tommy Strange

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 3 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.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

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 betong med sparestien. Utvendig tekket med murpuss. Det observeres enklte riss i muren men det er usikkert om det kun er svinnriss i pusslaget. Kontroll av etasjeskiller ved hjelp av krysslaser viste ingen unormale skjevheter i forhold til alder og byggemetode.

Drenering og fuktsikring av grunnmur:
Selger opplyser at deler av drenering og fuktsikring av grunnmuren 2017, mens det på resten av boligen er usikker.
Grunnmursplasten mangler klemlist i overgang mot grunnmuren. Konsekvens er risiko for at fuktighet føres ned bak fuktsikringen og inn i konstruksjonen.
Det er saltutslag og fuktmerker i gulv og opp til midt på veggene, noe som er tegn på funksjonssvikt i drenssystemet samt kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Det ble målt til dels høye fuktverdier i gulv og vegger. Se også punkt 9.1.3-Fuktmåling kjeller.
Drenering og fuktsikring av grunnmuren gis TG 3 som følge av funksjonssvikt.
Det er viktig at grunnmuren isoleres utvendig samtidig med at drenering og fuktsikring fornyes. Dette for å redusere risiko for fuktskader som følge av kondens innvendig i kjelleren.

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

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

©mstr.no

www.bmtf.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:
Ytterkledningen er ikke lektet ut med luftespalte i nedkant. Det er ikke unormalt for bygninger fra dette årstallet, og TG 2 gis for å belyse skaderisiko ved manglende lufting av ytterkledning.
Kledning og belistning på vinduer og overganger er montert helt tett mot vannbrett. TG 2 gis for å belyse skaderisiko.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
Vinduer hovedsaklig med 2-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 1979-2007 samt 2-lags glass og karmer av pvc fra produskjonsår 2016.
Det ble ikke påvist skader eller punkterte glass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes dog at de eldste vinduenes alder tilsier at det plutselig kan oppstå punkterte glass. Vinduene har ikke den komfort og energivennlighet som nyere vinduer gjerne har.
I kjelleren er det noe vinduer med enklet glass fra byggeår samt 2-lags glass og karmer av pvc fra 2016 i kjellerstuen.
Pvc-vinduer i i buet del av 1. etasje og kjeller har ikke tilstrekkelig fukstikring utvendig. Konsekvens er risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

Dører:
Ytterdører med malt/lakkert overflate fra ukjent årstall.
Balkongdører med 2-lags glass og karm av tre fra produksjonsår 2007.
Balkongdør fra gang i 2. etasje er fra ukjent årstall og trenger fornying pga slitasje.

Vinduer og dører gis TG 2 som følge av alder og slitasje samt monteringsdetaljer på de nyeste vinduene.

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 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.

Valtak i trekonstruksjon. Det observeres skjevheter i takflater ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan. Det er ikke uvanlig for bygninger fra dette årstallet og må påregnes.
Ved innvendig inspeksjon fra loftet observeres det fuktskjolder i undertaket og rundt rørgjennomføringer. Fuktmåling med pigg på tilfeldig valgte steder i undertak og i selve konstruksjonen viste 10,1-14,0 vektprosent fuktighet, noe som vurderes å være normalt.
Konstruksjonen er ikke tilstrekkelig ventilert ut i raft/gesims. Konsekvens er risiko for fuktskader, for eksempel mugg og svertesopp. TG 2 gis for å belyse fuktskaderisiko ved manglende ventilering av takkonstruksjonen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertaket antas å være i fra 1985

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking:
Taktro av rupanel fra byggeår. Undertekking av asfaltpapp og yttertekking av glasert teglstein. Selger opplyser at taktekkingen er fornyet i 1985.
Taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Pga. undertegnedes personlige vurdering rundt sikkerhetsmessige forhold på befaringsdagen er taktekkingen kun inspisert fra bakkeplan, 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.

Takrenner, nedløpsrør og andre beslag:
Bordtakbbeslag har høy slitasje.
Alder tatt i betraktning kan det ikke utelukkes drypplekkasjer i skjøter på takrenner og nedløpsrør.
Det er ikke montert snøfanger på alle kanter av taket, noe som avviker fra dagens forskriftskrav.

Merknader: Forventet levetid på glasert teglsteinstein er 60 år.
Forventet levetid på takrenner, nedløpsrør og andre beslag i lakkert og plastbelagt metall er 35 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er 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.

Gulvøagt hanebjelkeloft med luketilkomst.
Se punkt 4.1 for beskrivelser av loftkonstruksjonen.
TG 2 gis etter helhetsvurdering av statikk, observerte fuktskjolder, ventilering av konstruksjonen og alder på taktekkingen.

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.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. etasje:
Terrasse i betongkonstruksjon. Fremstår i normalt god stand. Det observeres pvc membran i overgang gulv/yttervegg. Alder på membranen er ukjent.
Rekkverkshøyde ble på tilfeldig valgt sted målt til ca. 74 cm og oppfyller ikke dagens forskriftskrav på 100 cm.

2. etasje:
Balkongene har oppvarmet rom under. Dette betraktes som fuktrisikokonstruksjoner. Det finnes ingen dokumenterte opplysninger om hvordan konstruksjonen er bygget opp med hensyn til isolasjon og ventilering. Tettesjikt på begge balkongene er fra ukjent årstall. På balkong mot vest er det ikke tilstrekkelig fall/vannavrenning.
Rekkverkshøyder oppfyller ikke dagens forskriftskrav på 100 cm.

TG 2 gis for å belyse fuktskaderisko som følge av ukjent konstrukjsonsoppbygging, ukjent alder på tettesjikt og for lav rekkverkshøyde.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 VASKEROM

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Overflater:
Vegger med malt murpuss har saltutslag og fuktskjolder. Vegg mot toalettrommet har ikke fuktsikre materialer.

Ventilasjon:
Veggventil for naturlig avtrekk. Det bør etableres spalte i dørterskel eller dørblad for tilluft/overstrømning.

Etter helhetsvurdering av alder, manglende membran og fuktmerker gis vaskerommet og tilhørende toalettrom TG 3.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate:
Det er bomlyd i gulvflisene, noe som indikerer manglende vedheft til underlaget. Konsekvens av bom er risiko for at flisene kan løsne.

Fallforhold:
Fall til sluk vurderes å være tilfredsstillende. Noe ujevnt.
Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpningen er ca. 80 mm.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

Merknader: Vaskerommet og tilhørende toalettrom gis TG 3 som helhetsvurdering.

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran:
Det er ingen membran eller annet tettesjikt på gulvet. Vegger har malt murpuss. Delevegger mot toalettrommet har ikke fuktsikre materialer.

Sluk:
Sluk av plast fra ukjent årstall. Ingen synlig slukmansjett. Konsekvens av manglende eller feil montert slukmansjett er risiko for fuktskade i bakenforliggende konstruksjoner.
Slukristen er så skjevt plassert i forhold til selve sluket at det ikke er mulig å fjerne vannlås for inspeksjon og renhold.

Fuktmåling:
Pga. vaskerommets plassering mot yttrevegger og delevegger av mur og betong er det ikke boret 73 mm. hull.
Fuktmåling med pigg i bunnsvill pådelevegg mot toalettrommet viste 21,1 vektprosent fuktighet.

Merknader: Vaskerommet og tilhørende toalettrom gis TG 3 som helhetsvurdering.

7.2 BAD 1. ETASJE

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflater:
Baderomspaltene er ikke montert etter produsentens anvisninger. Det er for liten avstand mellom nedkant av veggplatene og gulvflisene. På en vegg er ikke veggplatene fuktsikret i nedkant.
Himling har en liten skade i overflaten.

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekk men ikke tilstrekkelig tilluft. Konsevens er risiko for fuktskader.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate:
Det er bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft til underlaget. Konsekvens av bomlyd er risiko for at flisene kan løsne.
Misfargede mykfuger i overgang gulv/vegg.

Fallforhold:
Gulvet er tilnærmet uten fall til sluk. Noe ujevnt
Det er ingen høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1992

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.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran:
Selger opplyser at membranen er fra 1992. Membranens alder tilsier at forventet levetid er passert og det kan derfor ikke utelukkes skjulte skader.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membranen vurderes derfor etter alder og forventet gjenstående levetid. Veggene har baderomsplater fra 2012.

Sluk:
Sluk av plast. Det kan ikke verifiseres om slukmansjett er montert under klemring i sluket. Konsekvens av manglende eller feil montert slukmansjett er risiko for fuktskade i bakenforliggende konstruksjoner.

Fuktmåling:
Pga. badets plassering mot yttervegger og delevegger i massiv trekonstruksjon det ikke boret 73 mm hull. Det er foretatt inspeksjon og fuktmåling fra undersiden av gulvet, via bod i kjelleren. Ingen avvik påvist ved visuell kontroll og fuktmåling, uten at det derved kan garanteres skadefritt..

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.
Forventet levetid på baderomsplater er 15 år.

7.3 BAD 2. ETASJE

TG 3 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Overflater:
Det er bomlyd i enkelte veggfliser samt noen riss i fuger, noe som indikerer manglende vedheft til underlaget.
Konsekvens av bom er at flisene kan løsne.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk men ikke tilstrekkelig tilluft. Konsevens er risiko for fuktskader.

Etter helhetsvurdering av alder på membran og røropplegg samt skade i skjøt på vinylbelegg gis badet TG 3

Merknader:

Ingen 7.3.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er 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.

Det er påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

Overflate:
Glipe i sveiset skjøt i oppkant mot vegg observert. Ved døråpning har belegget løsnet fra underlaget.

Fallforhold:
Fall til sluk vurderes å være tilstrekkelig. Noe ujevnt.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

Merknader: Badet gis TG 3 som helhetsvurdering.

Ingen 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran:
Selger opplyser at membranen (vinylbelegg og evt. smøremembran) er fra 1982. Membranen har passert forventet levetid. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte skader. Glipe i sveiset skjøt viser at belegget ikke har tilstrekkelig sikkerhet mot fuktinntrengning.
Eventuell smøremembran på vegger 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. Det ser ut til at vinylbelegget er korrekt montert med klemring i sluket.

Fuktmåling:
Pga badets plassering mot yttervegger og delevegger i massiv trekonstruksjon er det ikke boret 73 mm. hull. Fuktsøk på tilgjengelige overflater viste ingen avvik, uten at det derved kan garanteres skadefritt.

Merknader: Badet gis TG 3 som helhetsvurdering.

8. Kjøkken

8.1 KJØKKEN 1. ETASJE

TG 1 8.1 KJØKKEN 1. ETASJE

Vanninstallasjonen er fra 2018

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:
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.
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper. Se punkt 10-VVS.

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

Merknader:

8.2 KJØKKEN 2. ETASJE

TG 2 8.2 KJØKKEN 2. ETASJE

©mstr.no

www.bmtf.no

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 ca. 1997. Punktvis høy slitasje på innredningen. Derav TG 2.
Ventilator er funksjonstestet og funnet i orden på befaringdagen.

Overflater:
Gulv, vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.
Det er knirk i gulvet. Ingen unormale fuktverdier påvsit ved hjelp av fuktindikator på gulvoverflate langs innredningen.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 KJELLER

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige 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 ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflater:
Det er fuktskjolder og saltutslag opp til midt på synlig grunnmur. Utlektede yttervegger i kjellerstuen har diffusjonssperre. Det er ikke anbefalt pga. risiko for fuktskader. Det ble registrert til dels høye fuktverdier i veggkonstruksjonen. Se også punkt 9.1.3-Fuktmåling.

Ventilasjon:
I etterkant av befaringsdagen er det etablert to veggventiler, en på vaskerommet og en i kjellerstuen.

Etter helhetsvurdering av fuktmerker, registrerte fuktverdier og svikt i drenssystemet gis kjelleren TG 3. Tilstanden må ses i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Merknader: Sjablonmessig beregning av utbedringskostnader på siste side i rapporten omfatter utarbeiding av tiltaksplan.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Fuktmerker og skader observert i gulvoverflate, spesielt i gangen. Ellers fuktskjolder på betonggulv.

Merknader: Kjelleren gis TG 3 som helhetsvurdering.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det ble boret 73 mm hull i utlektet yttervegg i kjellerstuen. Måling med pigg i bunnsvillen viste 23,5 vektprosent fuktighet.
Måling med pigg i parkettgulv viste 23,7-44,7 vektprosent fuktighet. Trefibre mettes av vann ved 28 vektprosent fuktighet.
Fuktmerker og forhøyede fuktverdier må ses i sammenheng med funksjonssvikt i drenssystemet samt kapillært fuktopptrekk fra grunnen.

Merknader: Kjelleren gis TG 3 som helhetsvurdering.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Røropplegg:
Vann- og avløpsrør i støpejern, kobber og plast fra varierende årstall. Det er utført en del utskiftinger og ombygginger i perioden 2013- 2018. Øvrig røropplegg er fra ukjent årstall og har derfor usikker restlevetid. Det observeres noe irrede rørkoblinger.
Hovedstoppekran er plassert i garasjen.
Den eldste delen av røropplegget gis TG 2 som følge av usikker restlevetid.

Toalett:
Vegghengt toalett på bad i 1. etasje mangler avrenningsspalte for at evt. lekkasjevann fra den innebygde sisternen kan synliggjøres og ledes til sluk.
Ellers gulvmonterte toaletter fra ukjent årstall.

Stikkledninger:
Selger opplyser at utvendige vann- og avløpsrør til kommunal tilkobling er fra 2000.
Det er fremlagt dokumentasjon fra rørinspeksjon med video av avløpsrør i forbindelse med kommunalt krav til separering av spill-/overvann i 2024. Det opplyses at avløpssystemet med separering av spill-/overvann er godkjent av kommunen.

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

2 varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra produksjonsår 2015. Plassert i tidligere fyrrom. Det er ikke sluk i gulvet, men det er en åpning i nedkant av vegg mot vaskerommet hvor det er sluk.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsberedere er 15 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

©mstr.no

www.bmtf.no

Selger opplyser at det ikke er nedgravet oljetank.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig vetilasjon med spalteventiler i enkelte vinduer. Ventilering via spalteventiler gir ikke tilstrekkelig luftsirkulasjon. Det er viktig med tilstrekkelig tilluft i stue og kjøkken ved samtidig bruk av peisovn og ventilator. Boligen vurderes å være for dårlig ventilert. Derav TG 2.

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 2018

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

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 i begge etasjer. Sikringsskapene 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 (DLE) kontrollerte anlegget ved hjelp av stikkprøver i 2018. Avvik ble utbedret av lokalt elektrofirma i 2019. Det bør foretas en utvidet kontroll av hele anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf. NEK 405-2

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Innvendig trapp:
Innvendig trapp har ikke 2-sidig rekkverk/håndløper. Trappen tilfredsstiller derfor ikke dagens forskriftskrav.

Planløsning:
Dagens planløsning samsvarer ikke med godkjente tegninger. Romfunksjoner er endret i forhold til opprinnelig godkjente tegninger. Det ser ikke ut til at det er gjort søknadspliktige endringer i forhold til dagens krav til hoveddel og tilleggsdel.

Ferdigattest:
Det er utstedt ferdigattest, datert 02.02.1938.

Annet:
Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig er det ikke kontrollert om brann- og lydskillekonstruksjoner er tilfredsstillende. Bygningens alder tatt i betraktning er det lite trolig at brann- og lydskillekonstruksjoner tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.
Romhøyder i kjelleren er lavere enn minimumskravet på 2,00 for bygninger oppført før 2011.

Radon:
Det er fremalgt rapport etter radonmåling, datert 03.02.2014.
Målingene viste følgende årsmiddelverdi:
Kjellerstue- 58 bq/m3
1. etasje- 18 bq/m3
2. etasje- 14 bq/m3

Egenerklæring:
Selgers egenerklæring er fremlagt i etterkant av befaringsdagen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen.
2.1	Yttervegger
	Ytterkledningen er ikke lektet ut med luftespalte i nedkant. Kledning og belistning på vinduer og overganger er montert helt tett mot vannbrett.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og dører gis TG 2 som følge av alder og slitasje samt monteringsdetaljer på de nyeste vinduene.
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.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke montert snøfanger på alle kanter av taket, noe som avviker fra dagens forskriftskrav.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG 2 gis etter helhetsvurdering av statikk, observerte fuktskjolder, ventilering av konstruksjonen og alder på taktekkingen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG 2 gis for å belyse fuktskaderisko som følge av ukjent konstrukjsonsoppbygging på balkonger med oppvarmet rom under, ukjent alder på tettesjikt og for lav rekkverkshøyde.
7.2.1	BAD 1. ETASJE Overflate vegger og himling
	Baderomspaltene er ikke montert etter produsentens anvisninger. Badet er ikke tilstrekkelig ventilert.
7.2.2	BAD 1. ETASJE Overflate gulv
	Det er bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft til underlaget. Misfargede mykfuger i overgang gulv/vegg. Gulvet er tilnærmet uten fall til sluk.
7.2.3	BAD 1. ETASJE Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert forventet levetid. Det kan ikke verifiseres om slukmansjett er montert under klemring i sluket.
8.2	KJØKKEN 2. ETASJE KJØKKEN 2. ETASJE
	Innredningen har punktvis høy slitasje. Knirk i gulvet registrert.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Den eldste delen av røropplegget gis TG 2 som følge av usikker restlevetid.
10.5	Ventilasjon
	Boligen vurderes å være for dårlig ventilert.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Drenering og fuktsikring av grunnmuren gis TG 3 som følge av funksjonssvikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.1	VASKEROM Overflate vegger og himling
	Vaskerommet og tilhørende toalettrom gis TG 3 som helhetsvurdering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.3.1	BAD 2. ETASJE Overflate vegger og himling
	Badet gis TG 3 som helhetsvurdering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.1	KJELLER Veggenes og himlingens overflater
	Kjelleren gis TG 3 som helhetsvurdering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250029

Selger 1 navn
Trond Loranger

Gateadresse
Heimdals gate 5

Poststed	Postnr
HORTEN	3182

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 50596079

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: 141250029

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Horten VVS installerte Toalett og vask i ca. 2012, Horten Bad/VVS installerte nye dusjer i 1 og 2 etg. 2023
Arbeid utført av	Horten VVS/Petter Sørsdal - Horten Bad/VVS

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	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byttet Drenenring mot deler av vest og nord 2017

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	Installert nye skap ute og fikset det som ble påpekt i El tilsyn høsten 2018
Arbeid utført av	Nilsen Elektro

Filer

samværserklæring.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	Kontroll av el-anlegg i 2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 141250029

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 etg. har vært utleid til personen som bor der nå siden 2015-

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 etg. vært egen boenhet siden bygget var nytt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I original tegning fra 1937 er det tegnet inn vaskerom der det når er kjellerstue - denne er oppgradert av selger selv

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foretatt måling brev medfølger

21.1 Radonmåling

År: 2013

Verdi: 50

Filer

Radon.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er laget tilstandsrapport i forbindelse med salget våren 2025

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

Beskrivelse: Noe råte på utgangsdør til kjeller mot nord. Selger har selv bebodd 1. etasje og kjeller siden kjøp i 2012. Har ikke like god kjennskap til 2. etasje som har vært leiet ut hele perioden.

Document reference: 141250029

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: 141250029

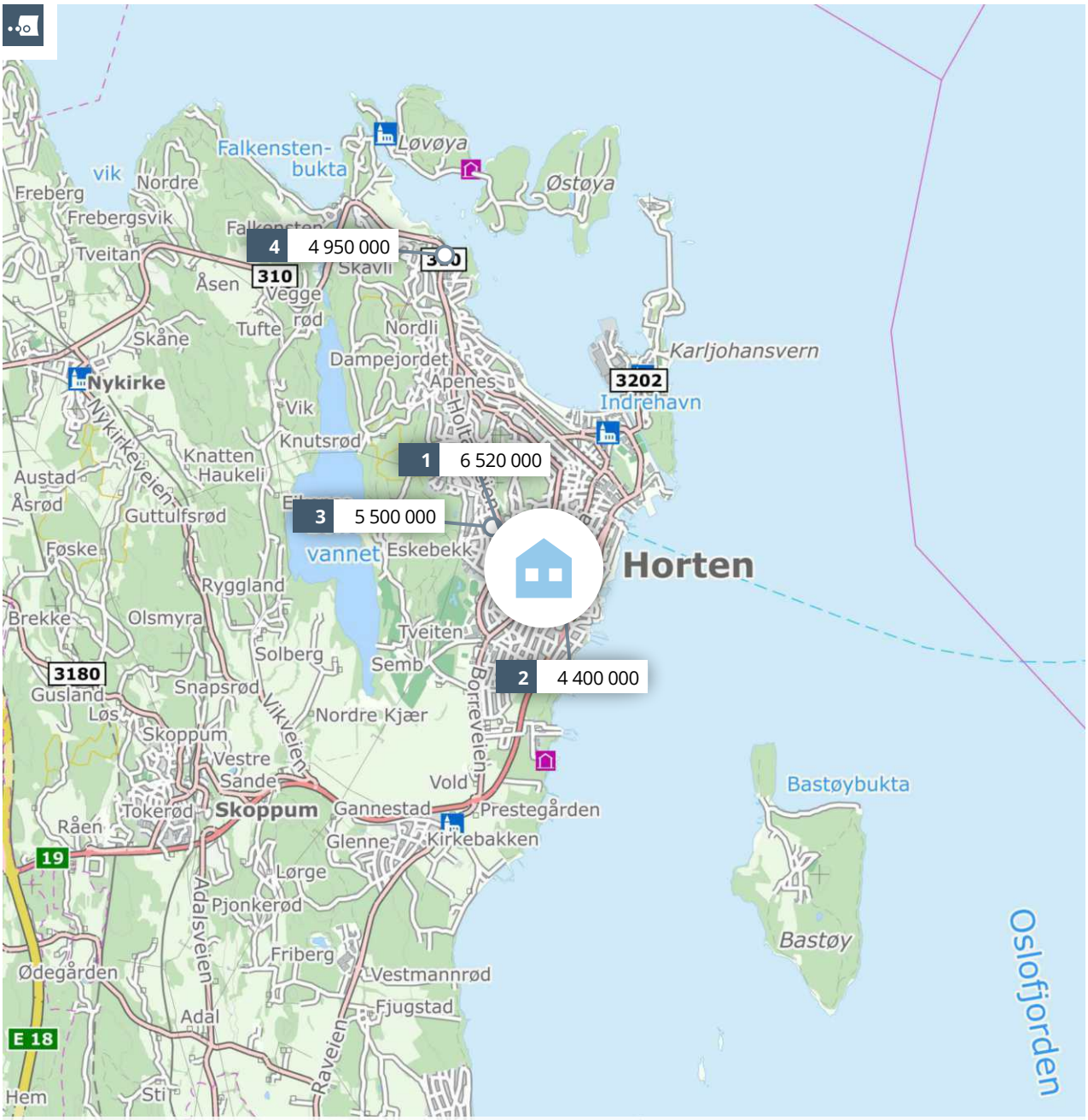
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Loranger	3e1c236dabfbd99e79ac992 18478bb27e2c030b0	02.04.2025 10:24:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 141250029

- 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



Meglers verdivurdering

HEIMDALS GATE 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 28.04.2025

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

Heimdals gate 5, 3182 HORTEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1937

GNR 127 BNR 182 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Jota

Verdivurdert til

5 600 000

-	5 600 000	24 454
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	229 m²	54 m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt						493 m²
Byggeår						1937

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Thora Holms gate 10 319 m² 1955 908 m² 6 sov				12.02.2024	6 500 000	**6 520 000**	0	6 520 000	**20 439**
2	Balders gate 1 A 151 m² 1958 573 m² 5 sov				21.03.2023	4 600 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**29 139**
3	Martin Rønnes gate 1 277 m² 1961 746 m² 4 sov				09.04.2025	5 975 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**19 856**
4	Gamleveien 79 269 m² 1951 1 207 m² 3 sov				26.03.2025	4 950 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**18 401**

Denne særdeles innholdsrike tomannsboligen i funkisstil ble oppført i 1937. Pen "fasong" og store vindusflater mot fjorden med flott fjordutsikt og gode lysforhold. Beliggende i en rolig gate syd for Horten sentrum med gangavstand til det meste.
Selger bebor selv 1. etasje og disponerer i tillegg både kjelleren og begge garasjene. Leiligheten i 2. etasje har vært leiet ut til samme leieboer siden 2015 og vil gjerne leie videre hvis mulig. Boligen er registrert som tomannsbolig i kommunen - så dette er en fleksibel bolig som både passer for storfamilien, som generasjonsbolig eller for delvis utleie slik som dagens eier gjør.

Flere detaljer om tilstand i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget våren 2025.

1. etasje: Egen inngang, entre, oppusset bad, 2 soverom, flott kjøkken/allrom fra 2018, 2 pene stuer - en med utg. til veranda.
2. etasje: Egen inngang, entre, sep. wc.rom, stort bad, 2 soverom, kjøkken/allrom med flott utsikt og utg. balkong, stue.
Kjeller: Gang, wc-rom, vaskerom, stor kj.stue med utg. til hagen, lagerrom.
Dobbel garasje.

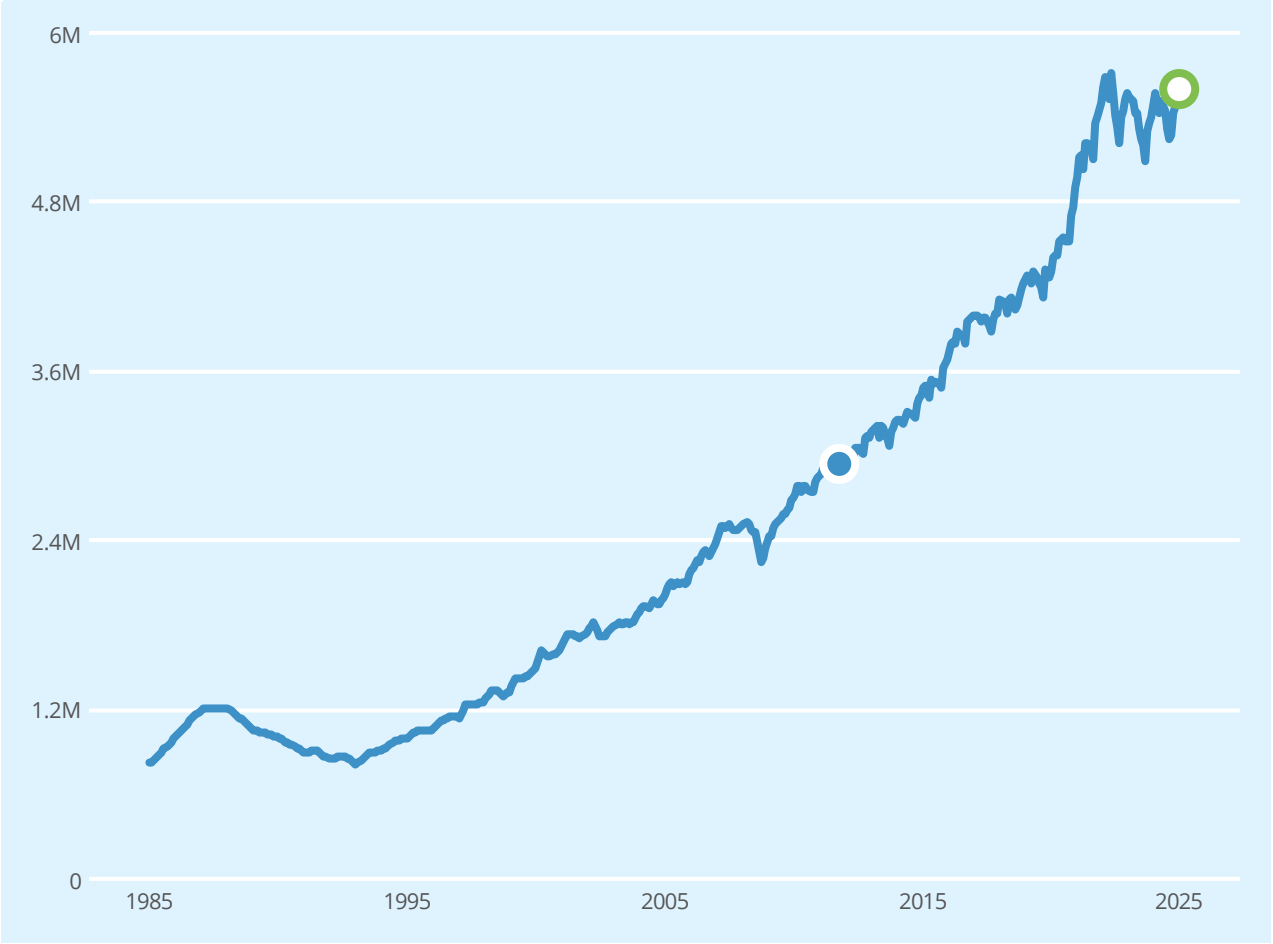
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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.

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 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.10.2011	16.01.2012	20.03.2012	3 200 000	2 950 000	0	2 950 000	2
24.04.1980		24.04.1980	-	281 250	-	281 250	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kun 60 000 i forskjell fra indeks og min vurdering. Har i tillegg bl.a. innredet kjellerstue og montert nytt, flott kjøkken i 1. etasje

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

Tomannsboliger til salgs i HORTEN kommune nå

8
tomannsboliger til salgs

5.2M

4 986 000 Prisantydning i snitt

4.8M

4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Tomannsboliger solgt i HORTEN kommune siste 3 mnd

20
tomannsboliger solgt

4 008 000 Salgspris i snitt

3 979 000 Prisantydning i snitt

3.9M

Solgt i snitt i løpet av

60
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

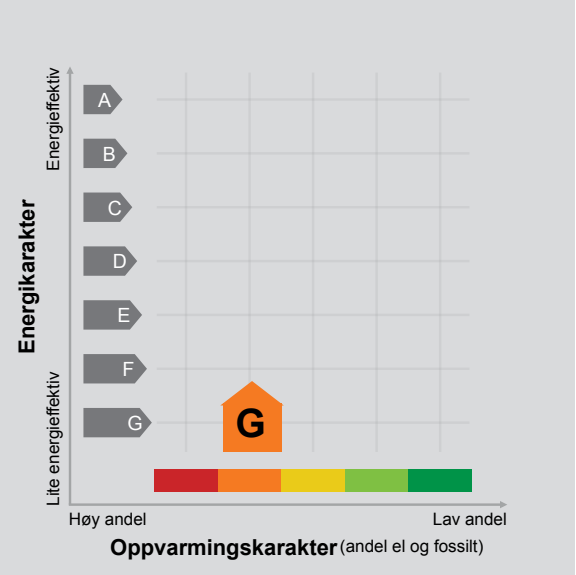
36 691 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd

31 235 HORTEN kommune i snitt siste 3 mnd

24 454 Heimdals gate 5 Totalpris 5 600 000

ENERGIATTEST

Adresse	Heimdals gate 5
Postnummer	3182
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161724459
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111089
Dato	27.04.2025



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 15 530 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:

15 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	400 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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering av peisinnsats i åpen peis
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av

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:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	283
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 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.

Tiltak 22: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 23: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 24: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 27: 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.

Skatteetaten

Dato
28.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 127 Bnr 182 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Heimdals gate 5, 3182 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 169 479
Som sekundærbolig:	kr 4 677 915

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Målerapport

radonlab

Oppdragsgiver *Client*	Referanse / målested *Reference / location*
TAGE LORANGER HEIMDALSGATE 5 3188 HORTEN	TAGE LORANGER HEIMDALSGATE 5 3188 HORTEN
	Rapportnummer *Report no.* R-329471 350879 — **Bestillingsdato** *Order date* 16.10.2013
Tittel *Title* Radonmåling i luft med lukket CR-39 sporfilm	**Antall sider** *No. of pages* 1 — **Antall vedlegg** *No. of appendixes* 0
	Emneord *Topic reference* Radon, luft, sporfilm
Utførende ansvarlig *Responsible* Sporfilmlab	**Daglig leder** *Manager* Aleksandar Birovljev, Dr. scient.
Utførende avdeling *Department responsible* Sporfilmlab	**Dato** *Date* 03.02.2014 — **Signatur** *Signature* Aleksandar Birovljev

Sammendrag *Summary*

Målingen av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket sporfilm metoden etter anbefalinger fra Statens strålevern. Den minste detekterbare radonkonsentrasjon er 5 Bq/m3. Opplysningene om lengden av måleperioden er fremskaffet av TAGE LORANGER, som også står inne for at veiledningen for utplassering av sporfilm ble fulgt.

Sporfilm kode	Målestart dato	Måleslutt dato	Rom	Etasje	Radonkons. [Bq/m3]	Tilfeldig feil [%]	Årsmiddel [Bq/m3]
255514	23.10.2013	08.01.2014	SOVEROM	1	23	22	18
255541	23.10.2013	08.01.2014	SOVEROM	2	18	30	14
255544	23.10.2013	08.01.2014	KJELLERSTUE	0	74	8	58

Merknader *Remarks*

Anbefalte tiltaksnivåer for radon i bo- og arbeidsmiljø (Strålevernshefte 5, 1998):

Strålevernets anbefalinger for radon:

- **Radonkonsentrasjon bør være så lav som mulig**
- **Tiltaksgrense for årsmiddelverdi er 100 Bq/m3**
- **Tiltak kan hvis mulig også være aktuelt også under tiltaksgrensen**
- **Radonnivåene skal alltid være lavere enn maksimumsgrense på 200 Bq/m3**

Nærmere forklaring er gitt på rapportens bakside.

Radonlab tilbyr rådgivning i forbindelse med bygnings- og ventilasjonstekniske tiltak mot radon i eksisterende bygg og nybygg. Ta kontakt via e-post: post@radonlab.no, faks: 21 96 03 55 eller tlf. 21 96 03 50.

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**127**	**182**	**0**	**0**	Grunneiendom	HEIMDALSGATE 5	Ja	492,9	507	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
27.05.1936	Nei	Nei	Nei			Nord: 6586383.23 Øst: 583671.79 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			127/182	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			127/182	0
Oppmålingsforretning	23.02.2011	24.02.2011	4/11		127/167	0
					0/0	0
					127/111	0
					127/173	0
					9702/1	0
					127/373	0
					127/253	0
					127/102	0
					127/264	0
					127/274	0
					127/409	0
					127/330	0
					127/120	0
					127/355	0
					127/5	0
					127/172	0
					127/430	0

				127/65	0
				127/178	0
			Mottaker	9801/9	2201.1
				127/64	0
				127/49	0
				127/186	0
				127/182	0
				127/168	0
				127/354	0
				127/185	0
				127/171	0
				127/341	0
				127/272	0
				127/63	0
Grensejustering	16.08.1972	M 32-10	Avgiver	127/182	-32
			Mottaker	127/20	32
Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	22.02.1954	M 7-72	Mottaker	127/182	190
Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	22.02.1954	M 7-71	Mottaker	127/182	158
Kart- og delingsforretning	22.02.1954	M 7-70	Avgiver	127/5	-191
			Mottaker	127/182	191

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161724459	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Heimdals gate	5			Nord: 6586386 Øst: 583672 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Stemmekrets 1-Horten Grunnkrets 804-Jota SKOLEKRETS 8-Sentrum Postnummerområde 3182-HORTEN

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 7-71 M-Målebrevsnummer: 32-10 M-Målebrevsnummer: 7-72 M-Målebrevsnummer: 7-70

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
492,9	Nord: 6586383,2301572 Øst: 583671,78999469 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.

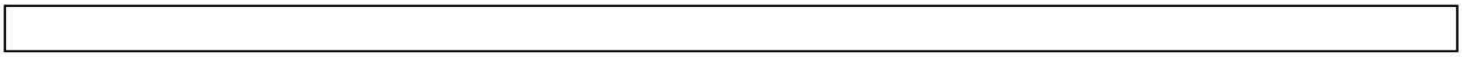
Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk 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	**127**	**182**	**0**	**0**	Heimdals gate 5, 3182 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	492.95m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	492.95m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

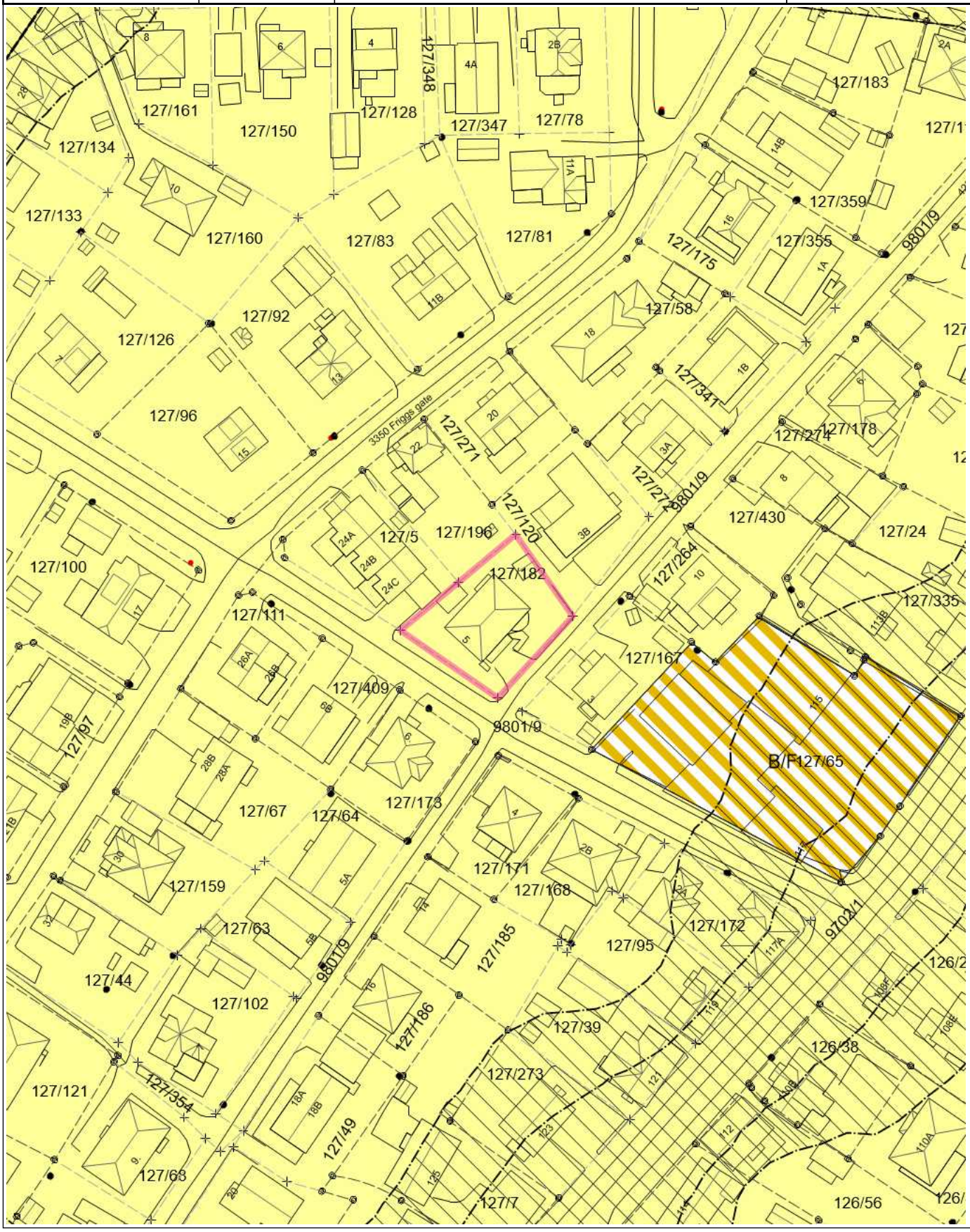
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommuneplan

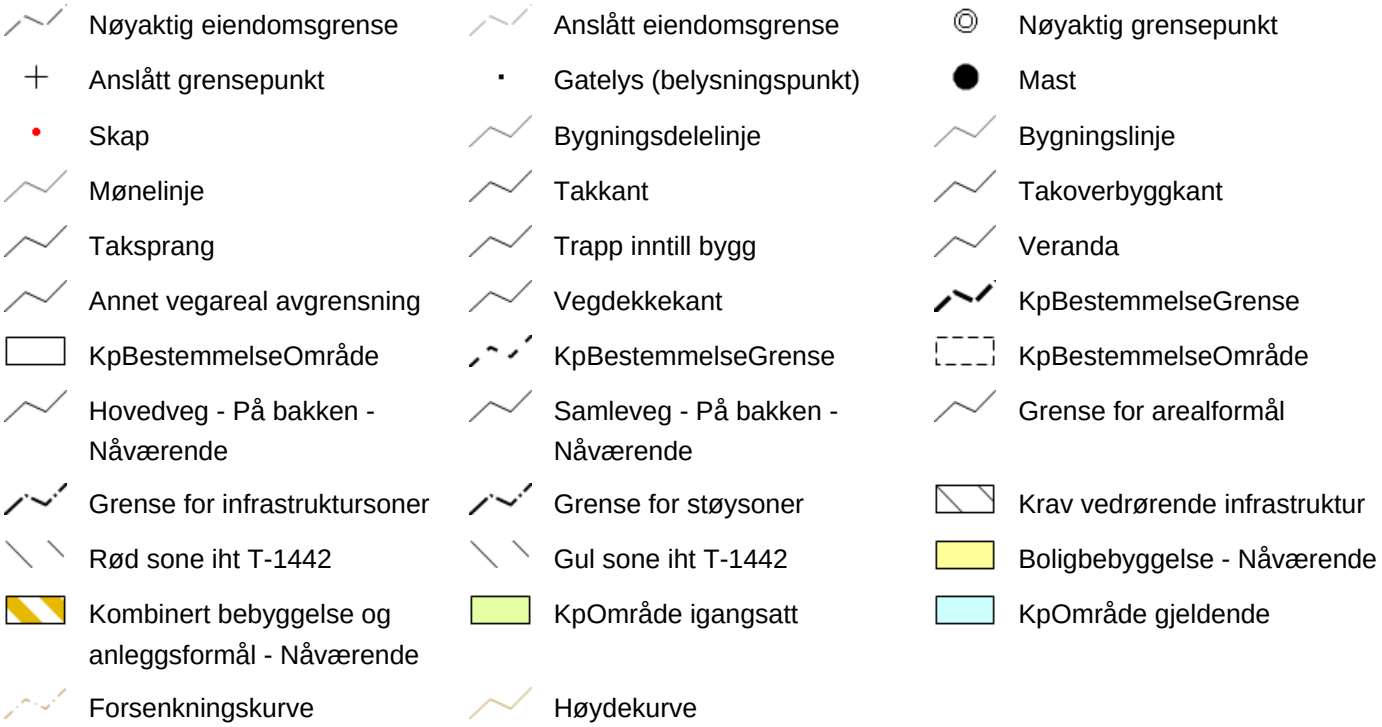
Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 182	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Heimdals gate 5 3182 HORTEN			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

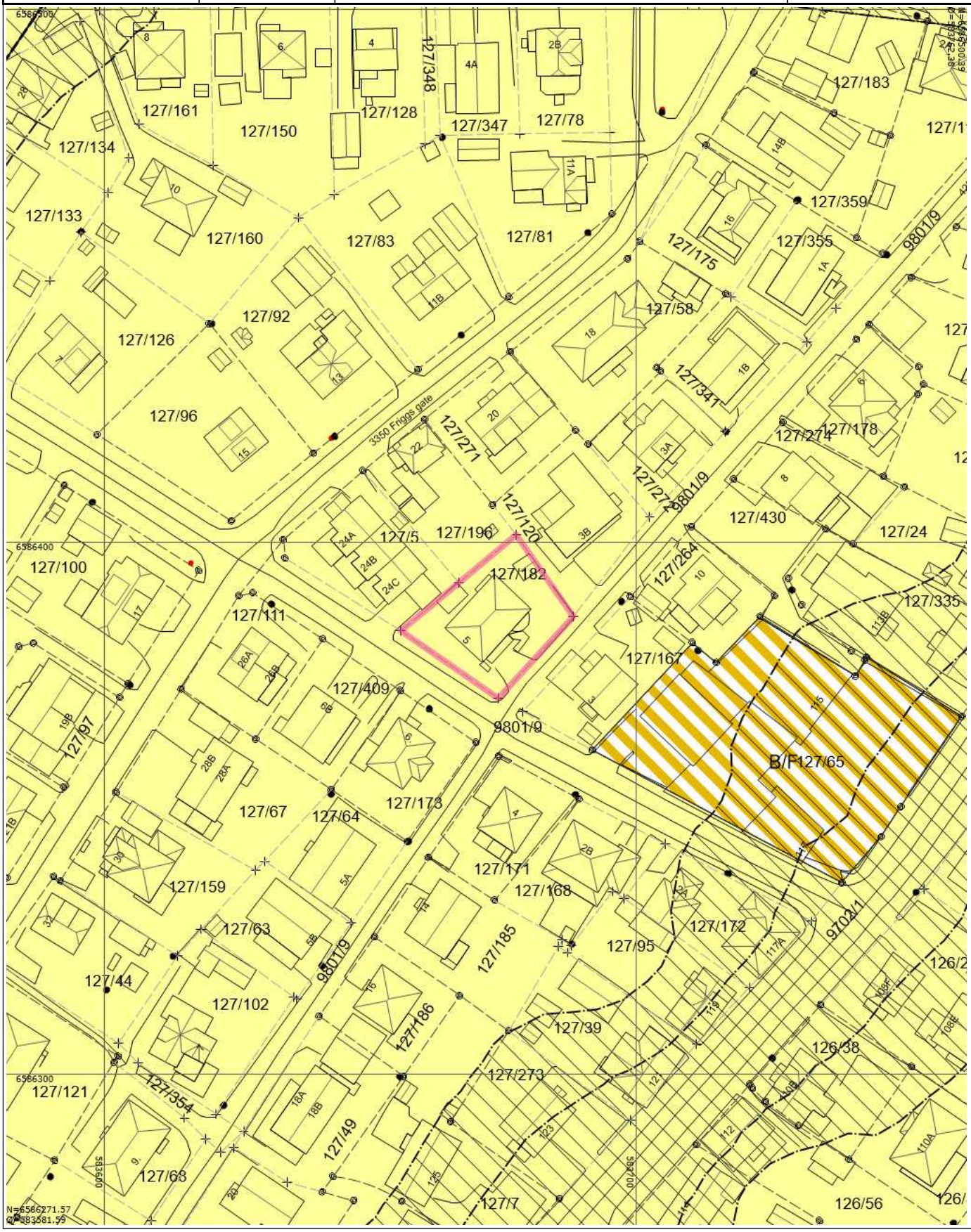


Kommuneplan

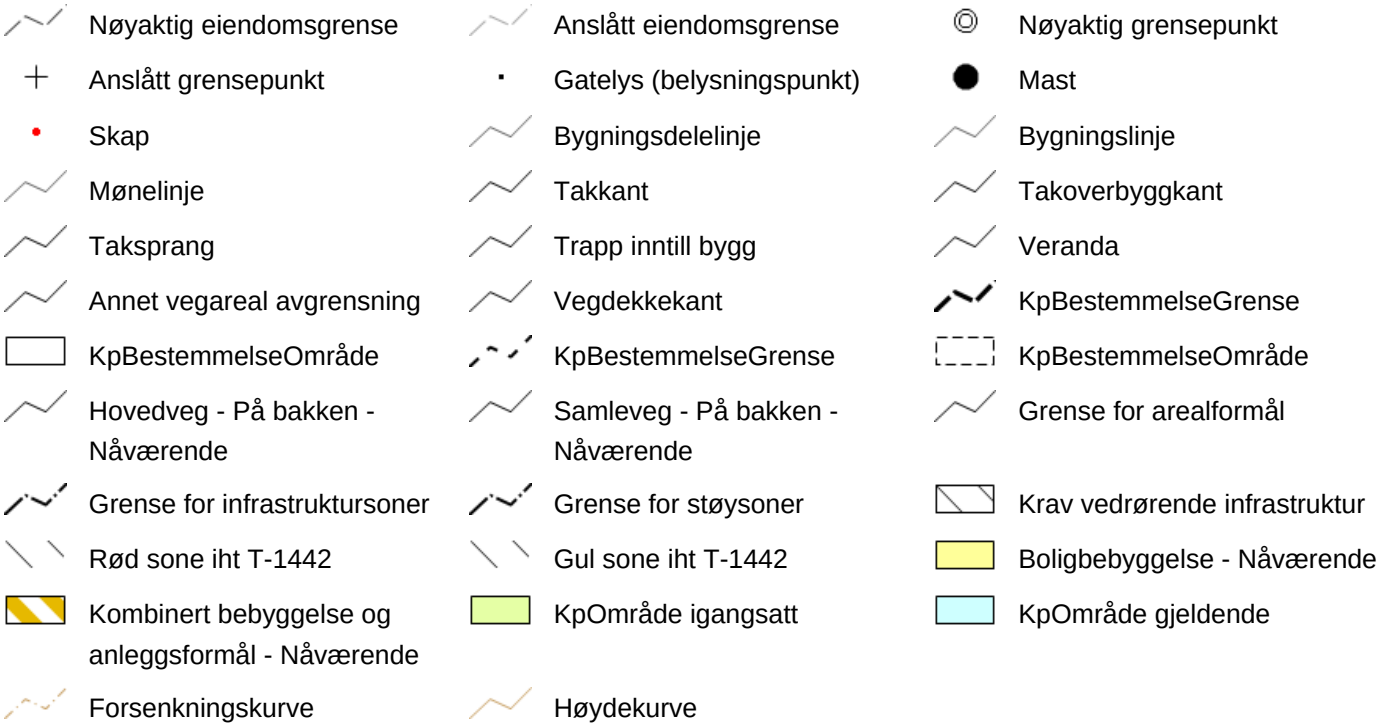
Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 182	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Heimdals gate 5 3182 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



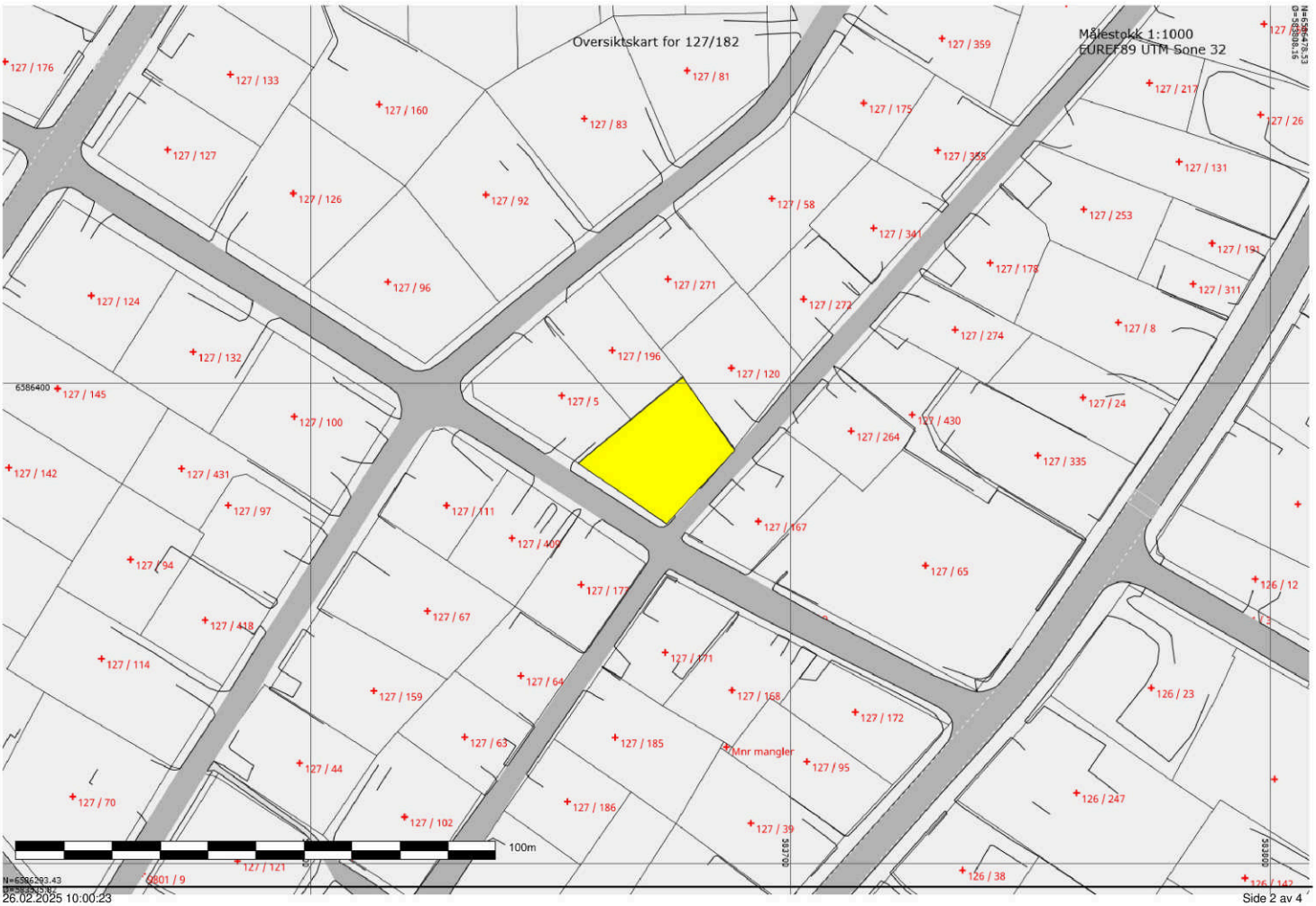
Horten kommune

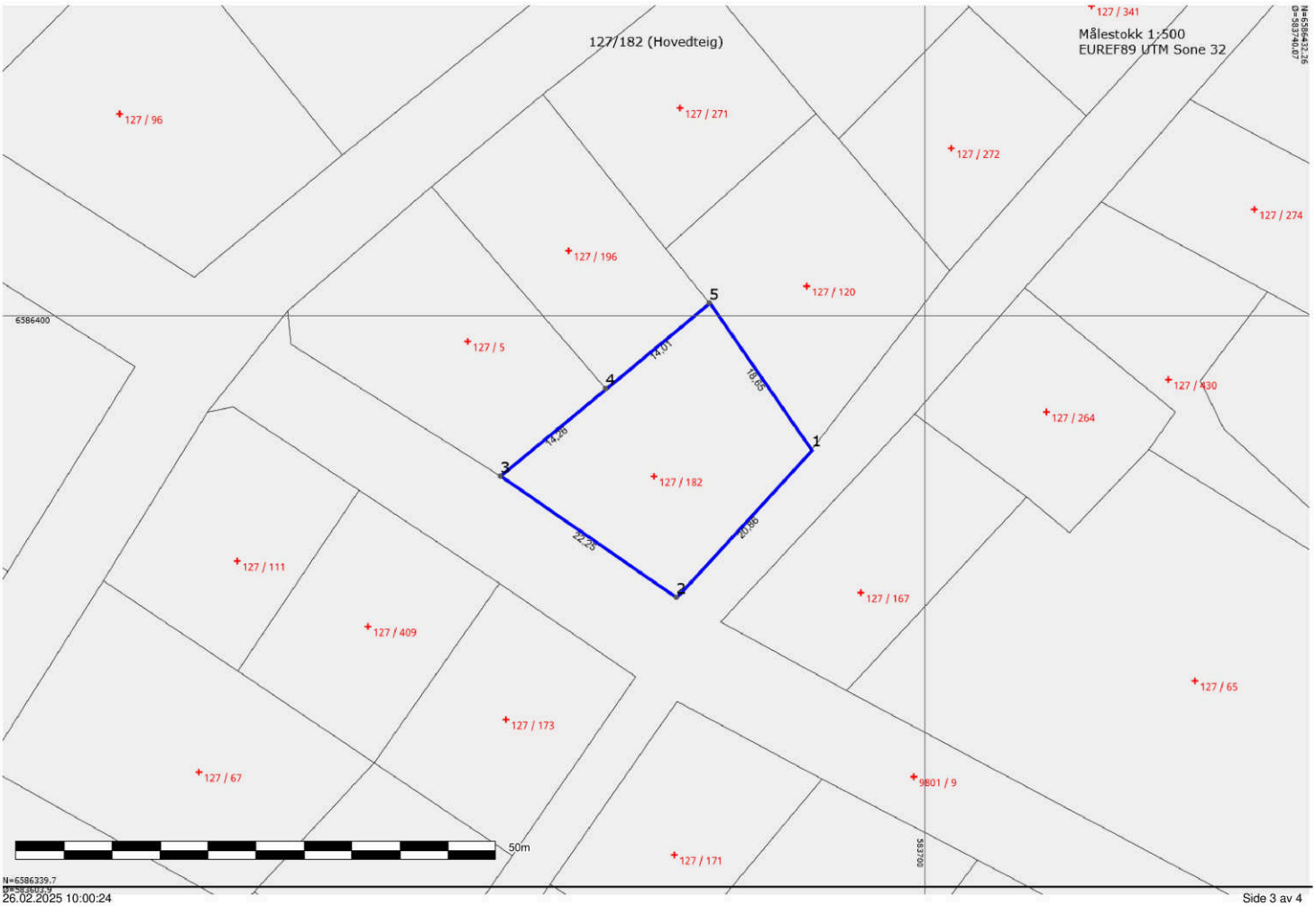
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**127**	**182**	**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 127/182
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
127 / 176
127 / 133
127 / 160
127 / 81
127 / 359
127 / 217
127 / 26
127 / 83
127 / 175
127 / 127
127 / 358
127 / 131
127 / 126
127 / 92
127 / 58
127 / 253
127 / 341
127 / 191
127 / 96
127 / 271
127 / 178
127 / 311
127 / 124
127 / 272
127 / 8
127 / 274
127 / 132
127 / 196
127 / 120
6586400
127 / 145
127 / 5
127 / 24
127 / 100
127 / 430
127 / 264
127 / 142
127 / 431
127 / 335
127 / 97
127 / 111
127 / 167
127 / 409
127 / 94
127 / 65
126 / 12
127 / 177
127 / 67
127 / 418
127 / 171
127 / 114
127 / 64
126 / 23
127 / 159
127 / 168
127 / 172
127 / 63
127 / 185
Mnr mangler
127 / 44
127 / 95
127 / 70
126 / 247
127 / 186
127 / 102
127 / 39
100m
127 / 121
6801 / 9
126 / 38
126 / 142
N=6586293.43


127/182 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
127 / 341
127 / 96
127 / 271
127 / 272
127 / 274
127 / 196
127 / 120
6586400
127 / 5
14.01
19.05
14.26
20.86
22.25
127 / 182
127 / 430
127 / 264
127 / 111
127 / 409
127 / 167
127 / 65
127 / 173
127 / 67
9801 / 9
127 / 171
563700
50m
N=6586339.7
26.02.2025 10:00:24

Areal og koordinater

Areal: 492,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6586383,23 Øst: 583671,79

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6586386,01	583688,22	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			20,86	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
2	6586370,66	583674,09	Ikke spesifisert	Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			22,25	Ikke hjelpelinje		36	
3	6586383,28	583655,76	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			14,26	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6586392,39	583666,73	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			14,01	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
5	6586401,30	583677,54	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			18,65	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.:	127	Bnr.:	182	Fnr.: 0	Snr.: 0
Adresse:	Heimdals Gate 5				
Dato:	26.02.2025				

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 3 001,- * 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: Kommunale gebyrer for 2 bruksenheter.

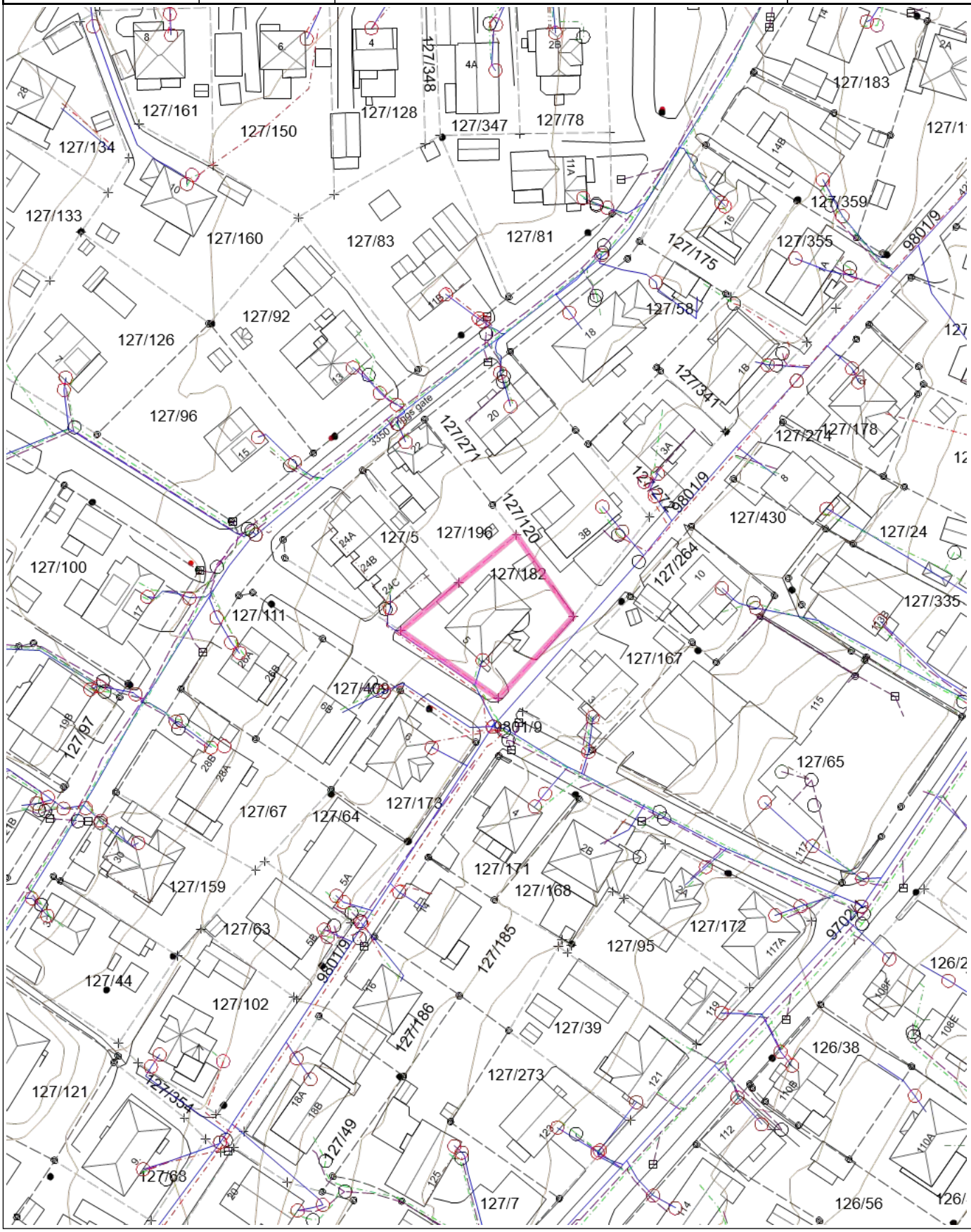
Det tas forbehold om mulige feil/mangler. Det gjøres oppmerksom om at opplysninger om mulig forurenset grunn på eiendommen er å finne i Miljødirektoratets database Grunnforurensning. https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 182	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Heimdals gate 5 3182 HORTEN			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Brannventil
Slamavskiller
Sluk
Overvannsledning
Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått grensepunkt
Skap
Mønelinje
Taksprang
Annet vegareal avgrensning
Høydekurve
Kran
Kum - annen eier
Avløp_felles
Spillvannsledning
Anslått eiendomsgrense
Gatelys (belysningspunkt)
Bygningsdelelinje
Takkant
Trapp inntill bygg
Vegdekkekant
Oljeutskiller
Sandfangskum
Drensledning
Vannledning - annen eier
Nøyaktig grensepunkt
Mast
Bygningslinje
Takoverbyggkant
Veranda
Forsenkningskurve

Løpe nr. ~~961.a~~ 990

F e r d i g a t t e s t

for eiendommen Heimdals gate nr. ~~1a~~ 5

Herved attesteres, at det i henhold til byggeanmeldelse av ~~14/1~~ 19~~37~~

fra hr. ~~H. Larsen~~ på vegne av

hr. ~~H. Larsen~~ med ansvarshavende

hr. ~~H. Larsen~~ approberte byggeforetagende:

~~Våningshus av tre i to etasjer med v.v. centralopvarmingsanlegg.~~

er lovlig. (Jernstøtte opsettes under den støpte dragers midte i garasje samt nogen mindre gjenstående arbeider utføres snarest.)

~~xxxxxxxxx~~ Bygningen må forsynes med tydelig husnummer, godkjendte søppelkasser og brandstige.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sundhetsforskriftene kan den tas i bruk.

Hortens bygningsråd den ~~2.~~ februar 19~~38~~.

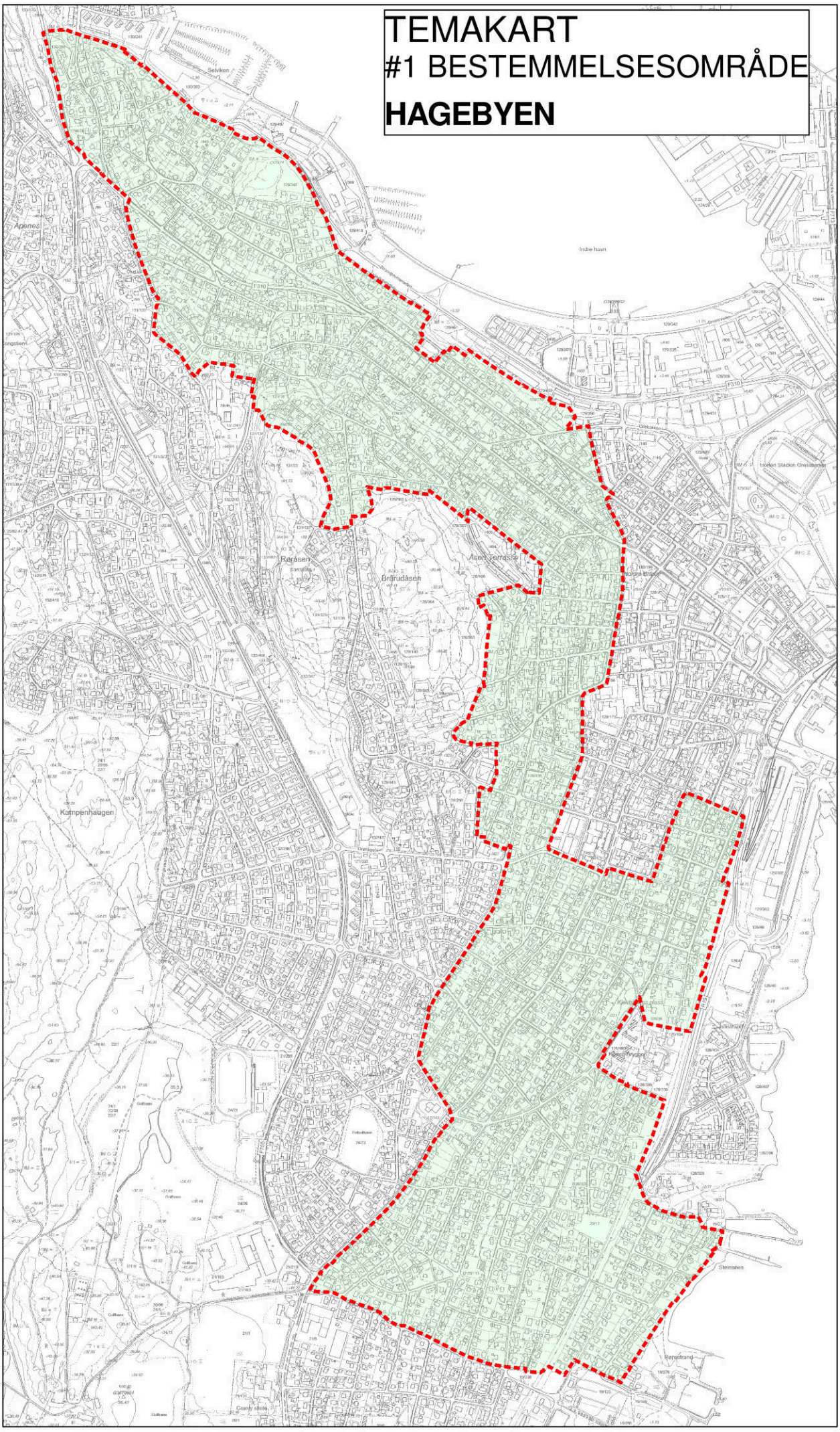
Bygningschef.

Vannavgift under byggetiden:

~~113.0~~ m³ á kr. ~~0/10~~ = kr. ~~11.30~~

Betalt

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



	Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg Telefon: 930 04 797 E-post: feier@vibr.no	Dato: 26.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**127**	Bnr:	**182**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Heimdals gate 5, 3182 HORTEN**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 12.02.14
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 05.05.20
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.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato
18.02.2014
Deres dato

Vår referanse
04/497-3 /GBN-0127/0182, K2-M88
Deres referanse

Vår saksbehandler: Morten Jensen, tlf 98 26 30 43

Trond Loranger

Heimdals gate 5
3182 HORTEN

HEIMDALS GATE 5 - 0127/0182 - HORTEN KOMMUNE RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 12.02.14 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7. Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt forebyggendeforskriften kap. 2. Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Tage Loranger og Rima Gatina
For VIB: Morten Jensen og Gisle Hope

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

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

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

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

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf.: 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

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

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

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.
- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3. er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 1
Avvik 1
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Fyrrom.
Kommentarer:
Fyrromsdør tilfredsstiller ikke branncellekravet.

Avvik 2
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

1.etg.
Kommentarer:
Den ubrennbare platen på gulvet foran Peik vedovn er for kort.

Med vennlig hilsen

Morten Jensen
Feiersvenn
Sign.

Mona Larsen
Feiermester
Sign.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato
18.02.2014
Deres dato

Vår referanse
04/497-3 /GBN-0127/0182, K2-M88
Deres referanse

Vår saksbehandler: Morten Jensen, tlf 98 26 30 43

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf.: 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Horten kommune

1:1 000

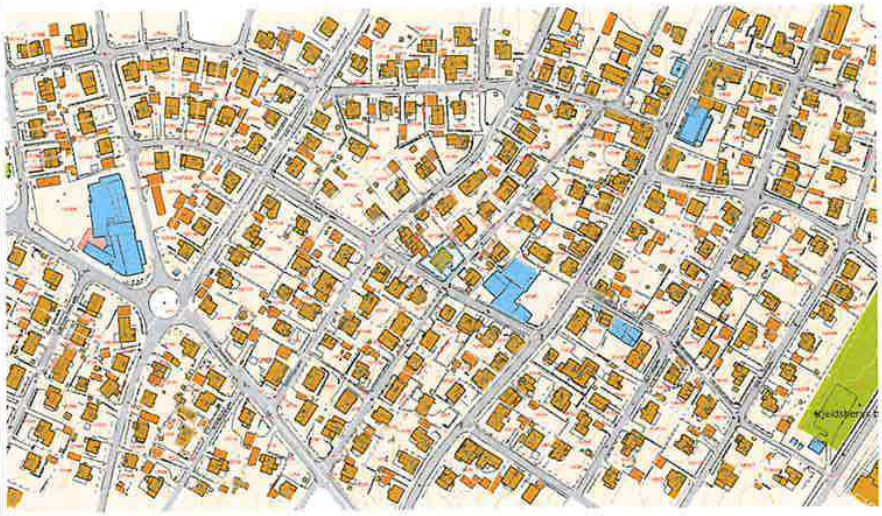
Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/127/182/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: HEIMDALSGATE 5
- Etableringsdato: 27.5.1936
- Beregnet areal : 492.9
- Oppgitt areal: 507
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Status
- Representasjonspunkt
- Eiere
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161724459
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 113
    - Bruksareal
    - Bruksenheter
    - Etasjer 2
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Massivregistrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
- Forretninger
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei
- Konsesjonsforhold
- Kommunal tilleggsdel



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

§ 108. Rum for vask og torring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Yderligere oplysninger

Gjeldende servitutter:

Horten den 22/4 1937

Hans Larsen
byggherre.

Lundgren
anmelder.

HORTEN MURLEGGERFORRETNING
Lundgren
ansvarshavende.

Behandlet i Hortens bygningsråds møte den 22.ds. hvor anmeldelsen godkjentes.

For anmeldelsen kr. 2,-
" tilsyn m.v. " 10,-
Kr. 12,-

BYGNINGSRÅDET
27. APR. 1937
HORTEN

BYGNINGSRÅDET
27. APR. 1937
HORTEN

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

ARKIV

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norges Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Eftertrykk forbudt).
(Norsk monster nr. 5824).

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.-nr. 990

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til
Bygningsrådet i Horten

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr.
Hundals — gate nr. 7-5 agtes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende oplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges opgis:

Tomtens størrelse	m.²
Eldre bebyggelses areal	m.²
Nye bygningers areal	m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering
(Se dept. forskrifter kap. XXII).

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges).

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sunhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgrave

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X).

§ 81. Isolasjon:

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. XI).

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV).

Endret vannrør 1977
samt ifølge tegninger
ved Byggesaksbehandler

§ 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel: Se tegning.

§ 109. Klosetter: For

§ 148. Innhegning:

Yderligere oplysninger

Gjeldende servitutter:

Horten den 14 – 1 1937

H. Larsen Byggm. H. Larsen Byggm.
byggherre. anmelder.

H. Larsen Byggm.
ansvarshavende.

Behandlet i Hortens Bygningsråds møte den 15 ds. hvor anmeldelsen godkjendes på betingelse av at gjelken over garasjen utføres av Dif. nr. 2d samt at de med rødt inntegnede forandringer følges.

For anmeldelsen kr. 2,–
" tilsyn m.v. " 47,50
kr. 49,50

BYGNINGSRÅDET
18 JUN 1937
HORTEN

BYGNINGSRÅDET
HORTEN

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norges Kommunale
Ingeniørvesenets Forening
(Eftertrykk forbudt).
(Norsk mønster nr. 3824).

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.-nr. 961

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til
Bygningsrådet i Horten

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. 3 Vinsdals gate nr. 7 agtes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse). En tolilighets gaard paa overnevnte tomt overensstemmende med vedlagte tegninger og beliggende som paa situasjonsplan anmerket.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende oplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges opgis:

Tomtens størrelse 539 m.²
Eldre bebyggelses areal m.²
Nye bygningers areal 113,25 m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Fire.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering (Se dept. forskrifter kap. XXII).

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilforsel: Efter Loven

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: Se tegning.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: —

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges). —

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: —

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst: Se tegning

§ 63. Ildsfarlige og sunhetsfarlige anlegg: (Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII. —

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden — —

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring: —

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: Se tegning.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgrave — —

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims: —

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Se situasjonsplan.

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: Tre og rissverk.
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X).

§ 81. Isolasjon. Efter Loven.

§ 87. Taktekning: Taket sukes endel og tekkes med
(Se dept. forskrifter kap. XI). ecopalpapp.

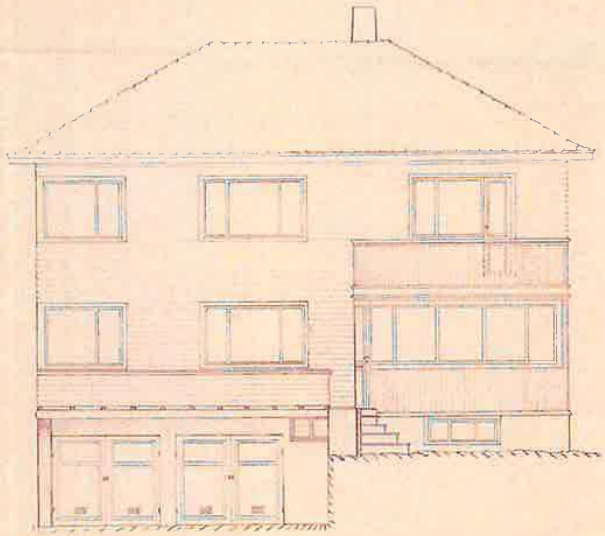
§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold Se tegning.

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon: Efter Loven.
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV).

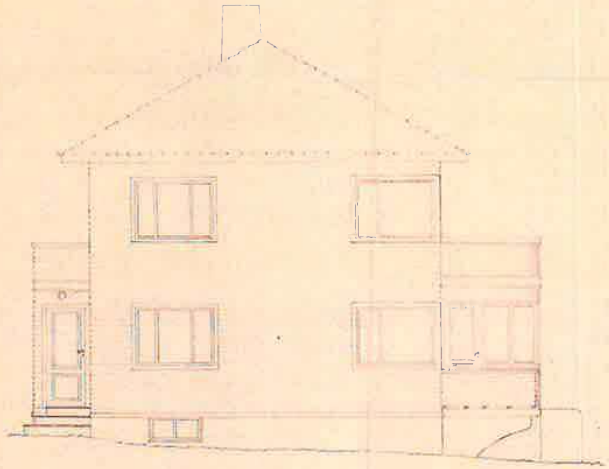
§ 104—107. Etasjehoider, rummenes gulvflate og lysareal: Se tegning.

BYGNINGSRÅDET
16 JUL 1957
HORTEN
967
ARKIV

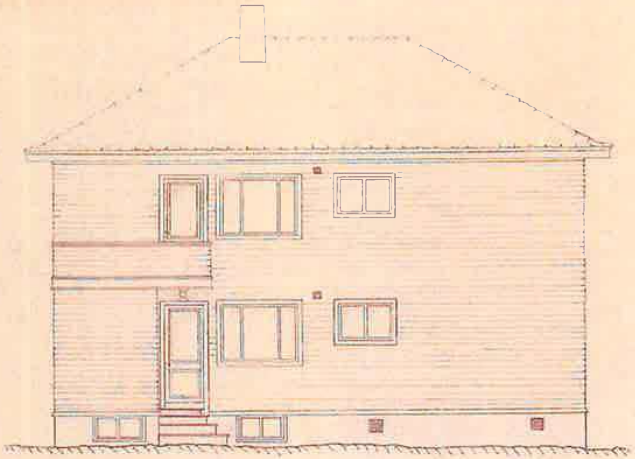
Ark. II.
Facader



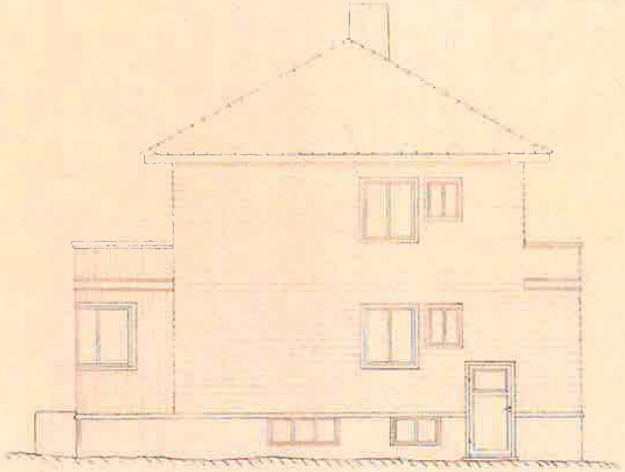
-Fasade. 1-



-Fasade. 2-



-Fasade. 3-

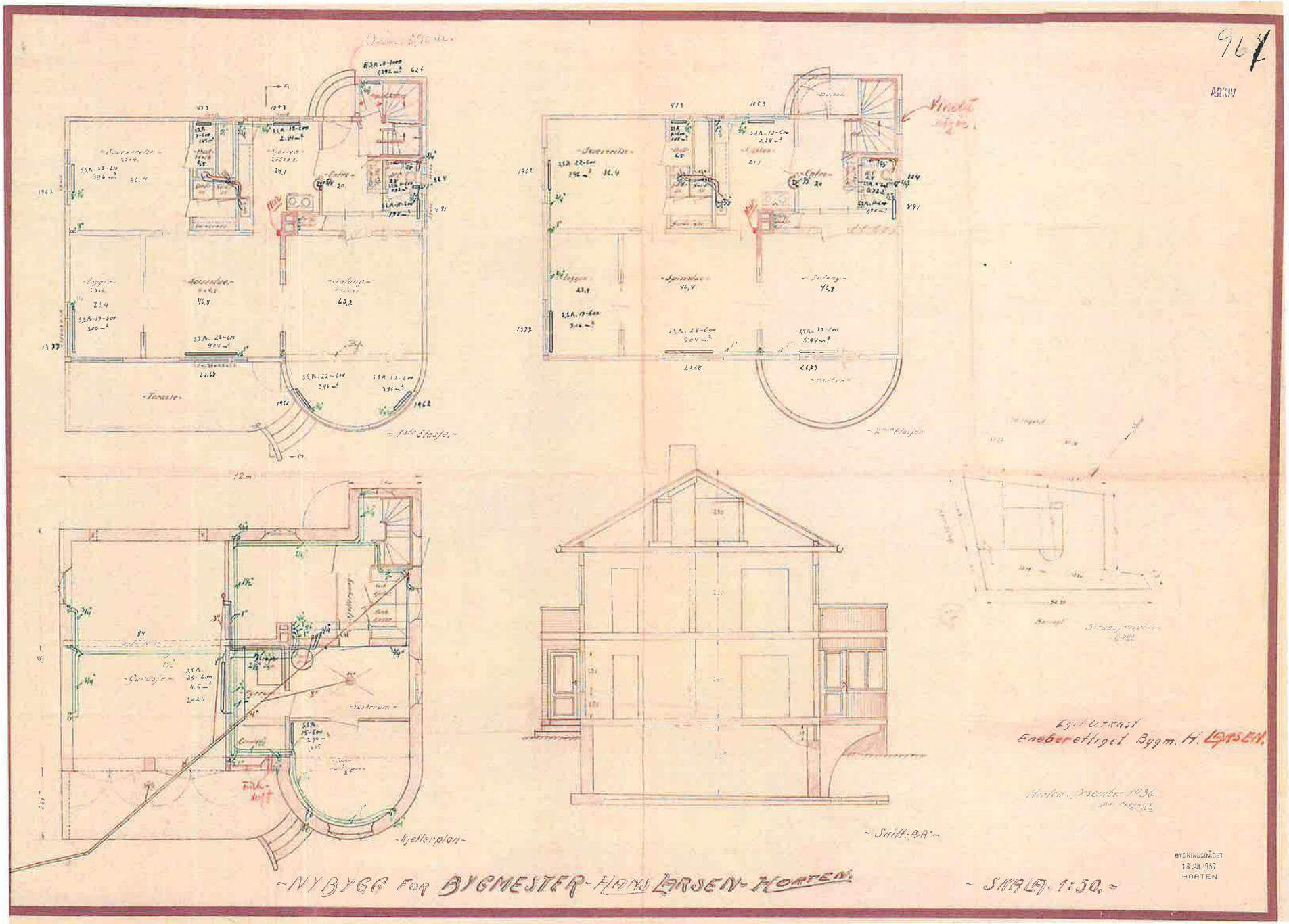


-Fasade. 4-

-NYBYGG FOR BYGMESTER-HANS LARSEN-HORTEN

- SKALA. 1:50 -

Horten i Januar 1936


ARKIV
- 1ste Etasje -
- 2den Etasje -
- Kjellerplan -
- Snitt A-A -
- NYBYGG FOR BYGMESTER HANS LARSEN HORTEN -
- SKALA 1:50 -
Eget utkast
Eneberettiget Bygm. H. LARSEN.
Horten, Desember 1936
BYGNINGSRÅDET
13 JAN 1937
HORTEN

127/182

FREMLAGT
18 AUG. 1981
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

Jon Krokebøog
Heimdalsgt. 5
3190 Horten

Ark 511 III IBB/wb

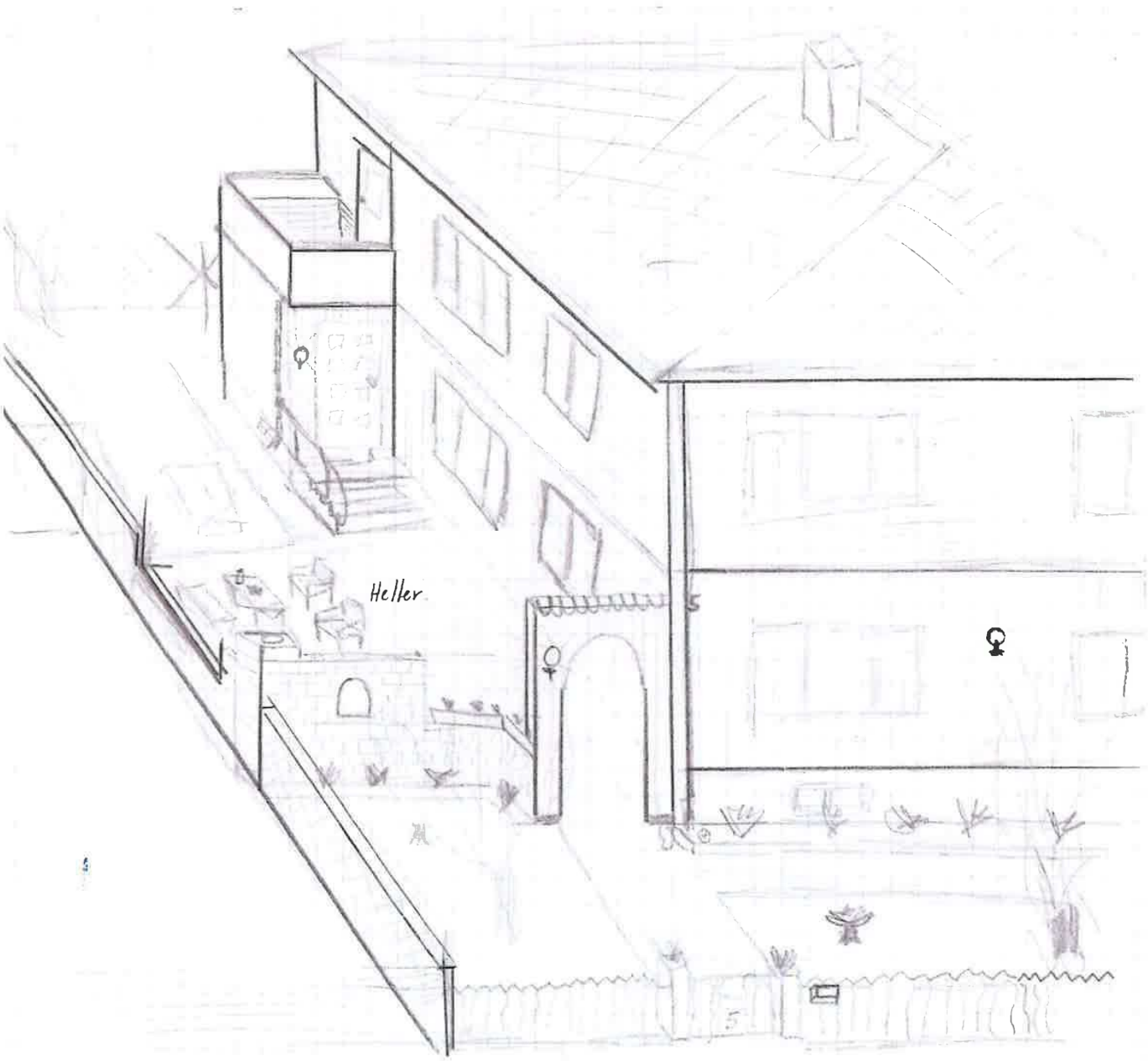
VEDR.: HEIMDALSGT. 5 - LEVEGG M:V.

Deres søknad av 25.6.81.

Bygningssjefen finner etter fullmakt - med hjemmel i bygningslovens § 84 - å kunne godkjenne søknaden.

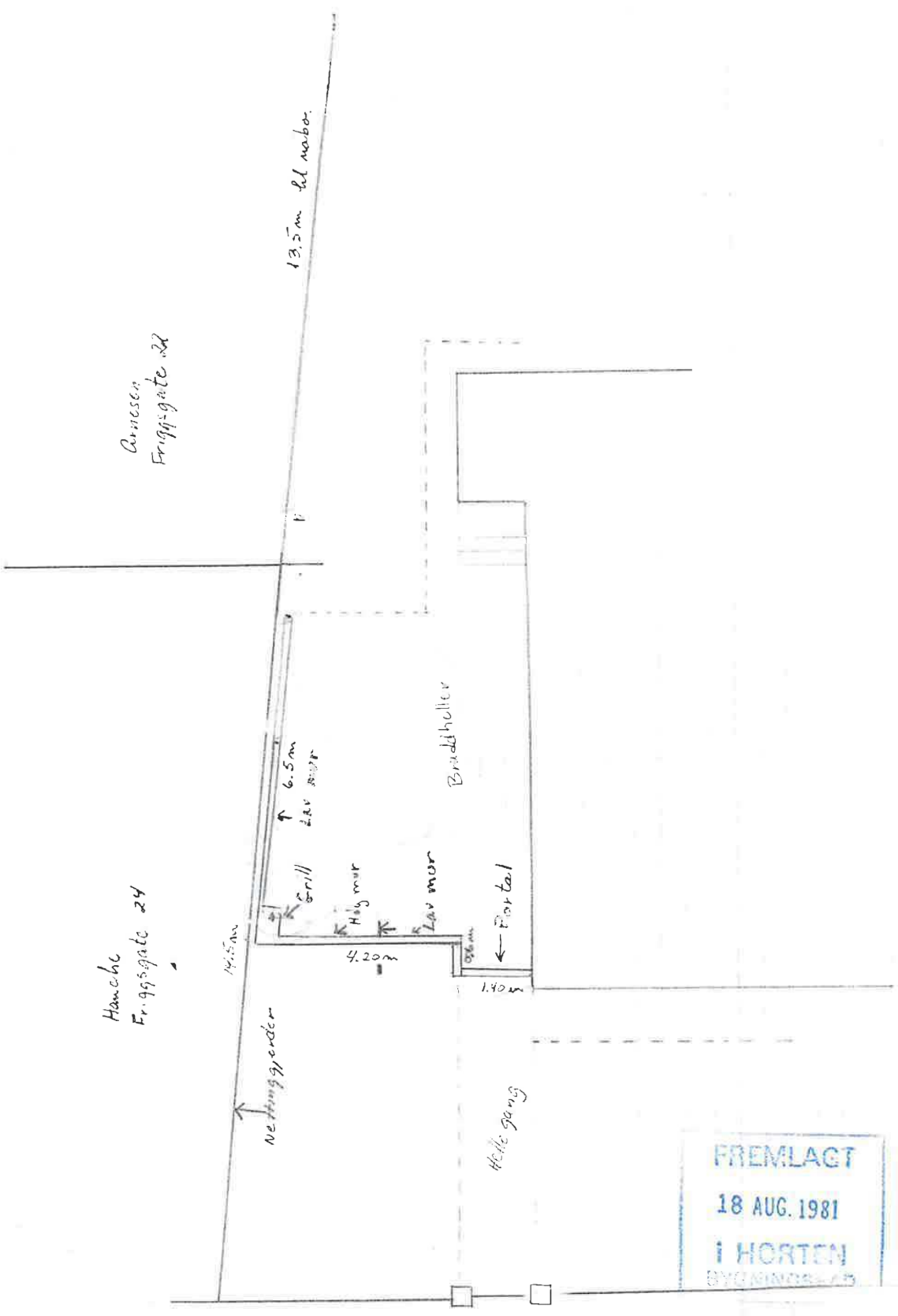
Bygningssjefen i Horten, 1. juli 1981

Ivar B. Bauck



FREMLAGT
18 AUG. 1981
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

Skisse over eiendom
Heimdalsgate 5
med tevegg og portal.
Ikke i målestokk.



FREMLAGT
18 AUG. 1981
I HORTEN

Skiss over eiendom
Heimdalsgate 5.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jan Harald Wivestad 141250029
Vår referanse: 3687221/25829446
Bestilling: C3 2025-02-26 (6) 34

Dato
26.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1506	28	22.4.1971	VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	127	182	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. 1971/1506/28
Uthentet 2025-02-26 10:07

Skjøp. nr 10. - 22/4-71

Dagbok nr. 1506 1971-22/4
Horten sorenskriverembede

Kjøpekontrakt

Undertegnede, herr Arnt Gjerpe , erklærer herved at herr Sverre Hytten har fått kjøpt ca. 30 m² av min eiendom Heimdalsgt. 5 i tomtens nordøstre hjørne for kr. 1.000,- .

Horten, den 21.4.71

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 23/4 71

So. Hefjell
Frigjort. 20

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jan Harald Wivestad 141250029
Vår referanse: 3687220/25829441
Bestilling: C3 2025-02-26 (6) 35

Dato
26.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
861	28	1.3.1971	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	127	182	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. 1971/861/28
Uthentet 2025-02-26 10:07

Horten, den 27.2.1971

Dagbok nr. 861 1971-1/3
Horten sorenskriverembede

Naboerklæring,

Jeg gir herved Sverre Hytten tillatelse til å legge sin garasje i følgende tegning på Borregt. 3 a 2.80 m fra min eiendom Heimdalsgt. 5.

Arnt Gjerpe

Tore Nilsen

Hjørdis Gjerpe.

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 1/3 1971
A K.

Notater