PRIVATMEGLEREN
HORTEN

LENSBERGLØKKA 23

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lensbergløkka 23, 3182 Horten
Gnr. 132, Bnr. 556, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250086

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

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

E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Lensbergløkka 23, 3182 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 132, bnr. 556

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 **Rapportdato:** 16.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22499-1027 **Referansenummer:** QH6036

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

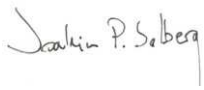
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra byggeår 1986 med garasje fra 2015. Utvendig trenger huset stedvis vedlikehold ved balkong, dør/vinduer og ytterkledning blant annet. Taket er fra 2017 og i god stand.
Det bør monteres snøfangere. Tomten har en støttemur som krever utbedring. Boligens overflater innvendig er av varierende år/tilstand. Generelt er overflater innvendig i forventet stand med tanke på byggeåret. Gulv og trapper har bruksslitasje. Begge bad og vaskerom har brukt opp sin levetid og bør derfor planlegges fornyet. Kjøkkenet er fra 2014 og i god stand.
Boligen har avvik som vi har gitt TG2-TG3. Alle punkter er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein med forenket undertak fra 2017. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag av aluminium og plastbelagt stål fra 2017.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Kledningen er montert mot vindusbelistningen. Det gjør kledningen noe mer utsatt en normalt og vil gi økt vedlikehold og noe kortere levetid.
Innredet loftkonstruksjon. Ingen inspeksjonsmulighet over hanebjelker i kaldtloft. Luke i kneloft på 1 side. Det ble ikke avdekt skader under befaring annet enn noe synlig heng i skråtaket innvendig. Det er ikke unormalt å se dette på eldre konstruksjoner og årsak kan være sammensatt. Konstruksjonen ser ut til å være ok luftet uten at dette er vurdert i sin helhet. Det presiseres at loftet ikke er fullverdig vurdert grunnet manglende inspeksjonsmulighet. Anbefaler derfor interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer merket 1997 i loftetasjen. Resterende fra 1986. Det ble observert minst 1 punktert vindu i stuen.
Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass. Hev-skyvedør i stuen og balkongdør ut fra soverom. Alt fra byggeår. Dørene har endel slitasje i overflater og pakninger. Dør til bod går tregt.
Terrasse og balkonger mot syd og vest oppført i trekonstruksjoner. Balkongen på vestsiden i underetasjen er svært værslitt, det må påregnes vedlikehold. Rekkverk er lavere enn dagens regelverk tilsier.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Varierende alder på overflater.
Boligen har gulv mot grunnen og etasjeskiller av tre. Ikke vurdert i denne rapporten ref. side 3. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et området med moderat til lav forekomst med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.
Boligen har elementpipe, helbeslått over tak. Det foreligger rapport etter tilsyn datert 21.08.2025 med avvik vedrørende utett mellom sotluken og skorsteinsforingen. Forholdet krever utbedring og skriftlig tilbakemelding til VIB.
Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,3 i vegg.

Boligen har multimur. Denne har ved tiden vist seg å være en risikokonstruksjon. Det er påvist fukt ved målinger i nedkant av multimuren. Synlige fuktmerker i nedkant av tapet.
Boligen har malt tretrapper.
Innvendig har boligen malte profilerte dører. Normal bruksslitasje. Døren til vaskerommet er skadet, denne gis TG2.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra byggeår. Gulvbelegg, tapet/fliser og panelt innvendig tak. Innredet med dusjhjørne, servant i innredning og toalett. Badet har ikke fall til sluk men har god oppkant mot døren. Badet kan fungere videre med forsiktig bruk men badets levetid er oppbrukt og totalrenovering må påregnes. Som et midlertidig tiltak bør dusjkabinett monteres.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Bad
Baderom som er oppgradert i ukjent år. Fliser på gulv og vegg, panelt innvendig tak. Innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett. Badet har lite til ingen fall til sluk. Det er ikke konstatert membran og fliser fremstår noe ufagmessig montert. Det er mekanisk avtrekk via sentral på loftet. Tilluft under døren.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår. Gulvbelegg og malte plater/multimur. Panelt innvendig tak. Innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. Gulvet har fall til sluket, dette er noe ujevnt. Tettesjikt er gulvbelegg fra byggeår. Våtrommet er ikke bygd fuktsikkert i sin helhet. Vaskerommet kan fungere en stund til men hver obs på at det ikke er bygd fuktsikkert i sin helhet og har multimur i veggkonstruksjonen samt eldre røropplegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Huseby med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin,

Beskrivelse av eiendommen

platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert av takstmann. Kjøkken i god stand.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Det er avløpsrør av plast fra 1986. Kun inspisert inne i boligen.
Boligen har mekanisk ventilasjon via sentral i kneloft. I tilsynelatende normal drift på befaringsdagen. Det kan forøvrig ikke sies noe sikkert om alder og gjenværende levetid ved denne.
Forøvirg lufteventiler i vegger.
Det er installert varmepumpe i stuen. Denne er av eldre årgang. Ikke funksjonstestet av takstmann, det kan derfor ikke sies noe sikkert om tilstand/gjenværende levetid. Det er ikke opplyst om service eller andre forhold for takstmann.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter lokalisert i vaskerom. Ikke direkte el.tilkoblet etter dagens forskriftskrav. Anbefaler å utbedre dette for økt brannsikkerhet. Tanken står i rom med sluk.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Boligen varmes opp ved varmepumpe og varmekabel på badet, forøvrig panelovner og vedfyring.
Boligen har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligens drenering er fra 1986.
Grunnmur av multimur med stripefundament el., fundament er ikke synlig og ikke inspisert. Det påpekes at byggeskikk i 1986 da huset ble bygget var annerledes enn dagens byggeskikk og forskrift med tanke på isolasjon mot kulde broer i betongdekke/fundament og fuktsikring.

Tomten har en støttemur i nederste opparbeidet nivå. Denne er svært ute av lodd og det må forventes at denne vil kreve utbedring.
Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og uteplasser.
Det er fall mot bygget ned fra gaten, det gir noe økt vanntilsig og en større belastning for drenssystemet.
Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysningene er hentet fra kommunens kartløsning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

På tegning er loftet angitt som kaldtloft. Dette er innredet idag. Da arealet er omgjort fra sekundærareal til bruksareal krever dette søknad til kommunen. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.2.1987 for boligen. Det er ikke fremlagt ferdigattester ved eiendommen.

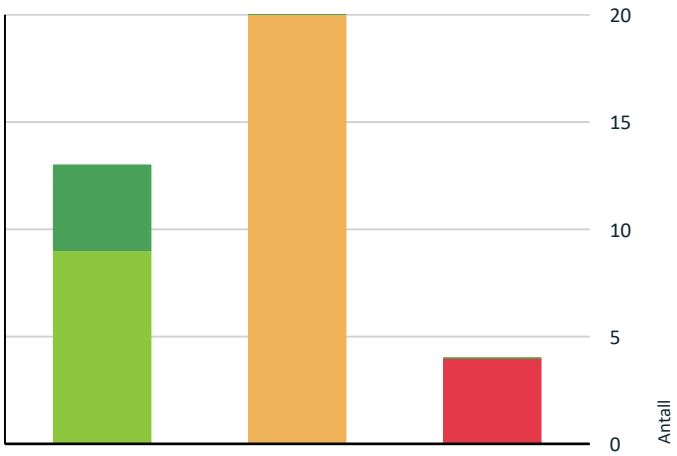
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke fremlagt ferdigattest for garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

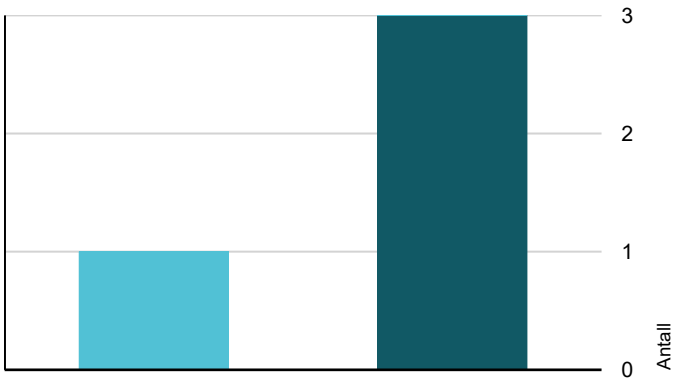
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein med forenket undertak fra 2017. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av aluminium og plastbelagt stål fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket mangler snøfangere etter dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Snøfangere bør monteres for økt sikkerhet mot ukontrollert snøras.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Kledningen er montert mot vindusbelistningen. Det gjør kledningen noe mer utsatt en normalt og vil gi økt vedlikehold og noe kortere levetid.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Innredet loftkonstruksjon. Ingen inspeksjonsmulighet over hanebjelker i kaldtloft. Luke i kneloft på 1 side. Det ble ikke avdekt skader under befaring annet enn noe synlig heng i skråtaket innvendig. Det er ikke unormalt å se dette på eldre konstruksjoner og årsak kan være sammensatt. Konstruksjonen ser ut til å være ok luftet uten at dette er vurdert i sin helhet. Det presiseres at loftet ikke er fullverdig vurdert grunnet manglende inspeksjonsmulighet. Anbefaler derfor interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer merket 1997 i loftetasjen. Resterende fra 1986. Det ble observert minst 1 punktert vindu i stuen.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er satt tett ned mot vannbrettene, dette gjør de ekstra utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det vil være fordelaktig for boligen å skifte til mer energieffektive vinduer.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass. Hev-skyvedør i stuen og balkongdør ut fra soverom. Alt fra byggeår. Dørene har endel slitasje i overflater og pakninger. Dør til bod går tregt.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



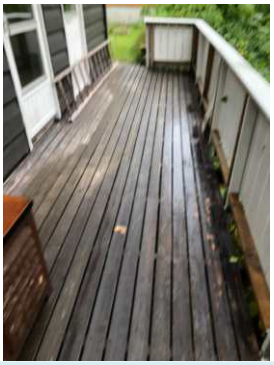
TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og balkonger mot syd og vest oppført i trekonstruksjoner. Balkongen på vestsiden i underetasjen er svært værslitt, det må påregnes vedlikehold. Rekkverk er lavere enn dagens regelverk tilsier.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold ved balkongen mot vest. Utskifting av gulv og rekkverk må påregnes. Det kan ikke utelukkes behov for utskiftinger i selve konstruksjonen også. For å tilfredsstille dagens krav til rekkverkshøyde må disse justeres til minst 1,0 meters høyde.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Varierende alder på overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende grad av alder/slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier må selv vurdere behovet for evt. oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv mot grunnen og etasjeskiller av tre. Ikke vurdert i denne rapporten ref. side 3. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, helbeslått over tak. Det foreligger rapport etter tilsyn datert 21.08.2025 med avvik vedrørende utett mellom sotluken og skorsteinsforingen. Forholdet krever utbedring og skriftlig tilbakemelding til VIB.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Pipen har avvik ved sotluke etter utført tilsyn ved fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket må utbedres og skriftlig tilbakemelding på gis VIB.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,3 i vegg.

Boligen har multimur. Denne har ved tiden vist seg å være en risikokonstruksjon. Det er påvist fukt ved målinger i nedkant av multimuren. Synlige fuktmerker i nedkant av tapet.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Da det er påvist høyt fuktnivå i multimurelement kan det ikke utelukkes at utbedrende tiltak vil bli nødvendig på kort sikt. Slike forhold er gjerne omfattende og må prosjekteres av fagfolk. Kostnader til utbedring av multimur må forventes.



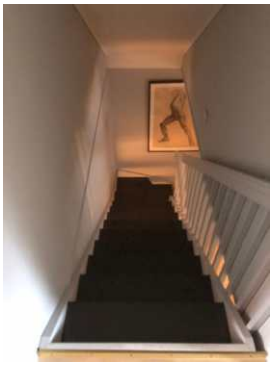
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Normal bruksslitasje. Døren til vaskerommet er skadet, denne gis TG2.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom fra byggeår. Gulvbelegg, tapet/fliser og panelt innvendig tak. Innredet med dusjhjørne, servant i innredning og toalett. Badet har ikke fall til sluk men har god oppkant mot døren. Badet kan fungere videre med forsiktig bruk men badets levetid er oppbrukt og totalrenovering må påregnes. Som et midlertidig tiltak bør dusjkabinett monteres.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom som er oppgradert i ukjent år. Fliser på gulv og vegg, panelt innvendig tak. Innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett. Badet har lite til ingen fall til sluk. Det er ikke konstatert membran og fliser fremstår noe ufagmessig montert.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Fliser fremstår noe ufagmessig. Disse er montert på multimur som er en risikokonstruksjon. Det må derfor forventes fukt i bakenforliggende konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser er ufagmessig montert og montert på veggkonstruksjon av multimur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet kan fungere en stund til men det presiseres at veggkonstruksjonen har høy skadefrekvens.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er lite og stedvis ingen fall mot sluket. Det er ikke påvist membran ved oppkant ved døren. Det er registert bom i flere fliser og ufagmessig montering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår med mulighet for rengjøring. Membran er ikke synlig i sluket eller rundt rørgjennomføringer generelt. Badet må planlegges fornyet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

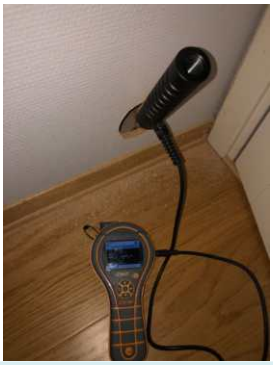
TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk via sentral på loftet. Tilluft under døren.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



UNDERETASJE > VASKEROM

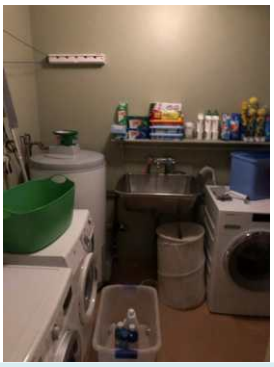
TG 3 **Generell**

Vaskerom fra byggeår. Gulvbelegg og malte plater/multimur. Panelt innvendig tak. Innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. Gulvet har fall til sluket, dette er noe ujevnt. Tettesjikt er gulvbelegg fra byggeår. Våtrommet er ikke bygd fuktsikkert i sin helhet. Vaskerommet kan fungere en stund til men hver obs på at det ikke er bygd fuktsikkert i sin helhet og har multimur i veggkonstruksjonen samt eldre røropplegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning fra Huseby med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert av takstmann. Kjøkken i god stand.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

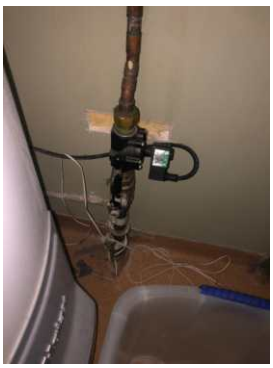
TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 1986. Kun inspisert inne i boligen.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via sentral i kneloft. I tilsynelatende normal drift på befaringsdagen. Det kan forøvrig ikke sies noe sikkert om alder og gjenværende levetid ved denne. Forøvirg lufteventiler i vegger.



TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stuen. Denne er av eldre årgang. Ikke funksjonstestet av takstmann, det kan derfor ikke sies noe sikkert om tilstand/gjenværende levetid. Det er ikke opplyst om service eller andre forhold for takstmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter lokalisert i vaskerom. Ikke direkte el.tilkoblet etter dagens forskriftskrav. Anbefaler å utbedre dette for økt brannsikkerhet. Tanken står i rom med sluk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Boligen varmes opp ved varmepumpe og varmekabel på badet, forøvrig panelovner og vedfyring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986 Det er skiftet innmat i sikringsskapet i 2014.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I eiers botid, det kan ikke sies noe sikkert utover det.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er lastet opp en samsvarserklæring i Boligmappa, ingenting utover dette.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

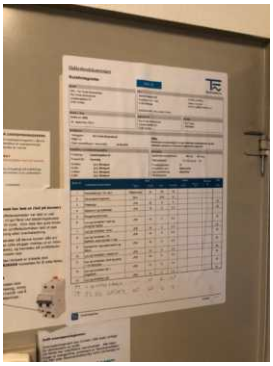
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el.kontroll.
    Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for alle arbeider utført etter byggeåret. Det anbefales en el.kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt dette en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik.



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens drenering er fra 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av multimur med stripefundament el., fundament er ikke synlig og ikke inspisert. Det påpekes at byggeskikk i 1986 da huset ble bygget var annerledes enn dagens byggeskikk og forskrift med tanke på isolasjon mot kulde broer i betongdekke/fundament og fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har multimur. Dette er risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da det er påvist høyt fuktnivå i multimurelement kan det ikke utelukkes at utbedrende tiltak vil bli nødvendig på kort sikt. Slike forhold er gjerne omfattende og må prosjekteres av fagfolk. Kostnader til utbedring av multimur må forventes.

TG 3 Forstøtningsmurer

Tomten har en støttemur i nederste opparbeidet nivå. Denne er svært ute av lodd og det må forventes at denne vil kreve utbedring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes at denne støttemuren må rives og bygges på nytt. Kostander til dette må forventes. Anbefaler at muren kontrolleres av en fagkyndig. Kostnadsestimat er satt til dette, ikke evt. utbedringskostnad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og uteplasser. Det er fall mot bygget ned fra gaten, det gir noe økt vanntilsig og en større belastning for drenssystemet.
Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom boligen skal redreneres kan det være fordelaktig å justere terrenget noe med fall ut fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysningene er hentet fra kommunens kartløsning.

Årstall: 1986 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
2015

Kommentar
Kilde: Eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje med byggeår 2015. Oppført i trekonstruksjon på støpt plate. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Leddet garasjeport i alu. med elektrisk åpner.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

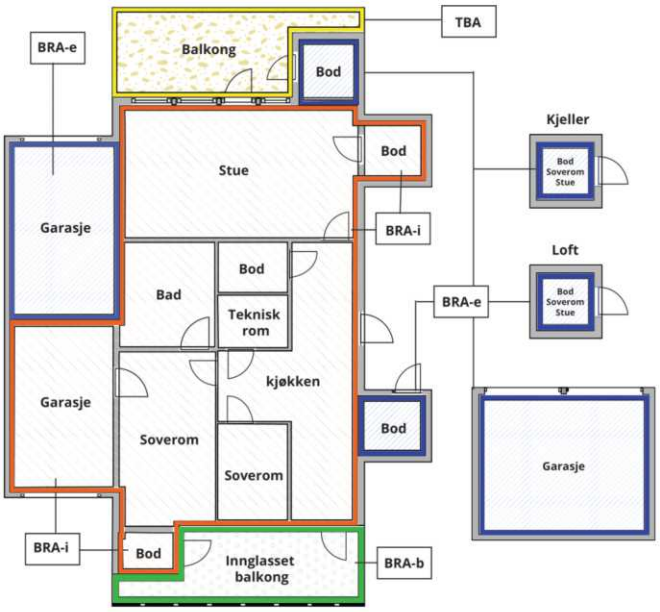
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftetasje	29			29		20	49
1.etasje	71	2		73	46		73
Underetasje	66			66	14		66
SUM	**166**	**2**			**60**	**20**	**188**
SUM BRA	**168**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje	Loftstue, soverom, kott		
1.etasje	Entré, bad, hall m/trapp, soverom, kjøkken, stue	Bod utvendig	
Underetasje	Gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, bod, bod/kjølerom		

Kommentar

Boder i underetasje på 9 m2 og 2 m2 er medtatt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard. Gammelt kjølerom er ikke lenger i bruk og er benyttet og vurdert som bod.
Syd- og vestvendte terrasse/verandaer på henholdsvis 35 m2, 11 m2 og 14 m2 er angitt som TBA.
Utvendig bod 2 m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.
Garasjer i tilstøtende bygg er angitt som BRA-e etter nytt regelverk og som s-rom etter gammelt regelverk. Garasje er målt til 28 m2. Bygget er kun oppmålt, ikke tilstandsvurdert da tilleggsbygg ikke er et sjekkpunkt i forskrift til avhendingsloven, se presisering på side 3 i rapporten. Jeg anbefaler en eventuell kjøper å kontrollere garasje med en fagmann.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På tegning er loftet angitt som kaldtloft. Dette er innredet idag. Da arealet er omgjort fra sekundærareal til bruksareal krever dette søknad til kommunen. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.2.1987 for boligen. Det er ikke fremlagt ferdigattester ved eiendommen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyder: Underetasje, gang: 2, 40 m. 1.etg. stue: 2, 38 m. Loftetg. stue: 2,04 og skråtak.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke fremlagt ferdigattest for garasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	153	13
Garasje	0	0

Kommentar	
Enebolig	Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	132	556		0	379.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lensbergløkka 23

Hjemmelshaver
Brændsrød Per Frode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger solrikt og barnevennlig innerst i en blindgate med grense mot friområde. Rett rundt hjørnet er det flere dagligvareforretninger, bakeriutsalg, turområde i åsen og semskogen, skole m.m. Ca. 10 min. gange ned til sentrum. 5 min. kjøring til badestrand, båthavn og Borre golfbane.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum/Storgata tar man opp Thoresensgate til høyre etter Låsesmeden. Følg veien opp bakken og videre rett frem. Lensbergløkka er da 3 vei til
venstre og man følger veien rundt svingen. Eiendommen ligger da på venstre side.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning opparbeidet i flere nivåer.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Etasjeskiller er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten, anbefaler interessenter og gjøre egne målinger av høydeforskjeller ol., gjerne i samråd med fagfolk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250086

Selger 1 navn
Per Frode Brændsrød

Gateadresse
Lensbergløkka 23

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250086

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

Svar: Nei

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

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

Beskrivelse: Pålegg om å ettertette med pasta i nederste feieluke da isolasjon syns rundt røret. Gjelder luke 1 etg under ildstedet.

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

Beskrivelse: Noe maur på/ved eiendommen da huset ligger ved skogsområde. Strør med maurkverk på våren stedvis rundt mur på hus som eliminerer dette og opplever ikke dette som noe problem gjennom sesong. Noen små råteskader på tykk villmarkskledning som repareres ved innfelling av friske kledningsinnfellinger.

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: Tenvik Elektro monterte ny innmat i sikringskap med aut.sikringer og overspenningsvern samt installasjon av el.arbeider nytt kjøkken i 2014. Gecom monterte elbil lader i garasje på egen kurs i 2017.

Arbeid utført av: Tenvik Elektro / Gecom

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: El.tilsyn 1 gang i min eietid. Ingen feil bortsett fra bruk av skjøteledninger og skjøtefordelingskontakter.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El.bil lader på egen kurs i garasje på venstre side. Type DEFA. Montert av Gecom Horten 2017

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250086

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Garasje og terrasse oppsatt 2015. Nytt undertak og ny taksten samt renner og nedløp i 2017.
Arbeid utført av	Kodal Håndverksservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	På oversiden av snuplass og hus på motsatt side er det varslet om endring / bygg. Vil ikke endre noe på bruken av eiendommen eller ta noe utsikt eller solforhold.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Garasje søkt og godkjent men usikker på om det foreligger ferdigattest.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Viser til takstrapport. Støttemur mot skog på nedsiden er skjev og ute av lodd. Var slik ved kjøp i 2014 og er stabil. Noe fukt ved måling i grunnmur men har aldri hatt fuktinnslag eller lukt i underetg jeg har reagert på i min eietid. Små råteskader særlig ved vinduer. Vinduer er montert med kledning direkte mot vindusramme som gjør mulighet for fukt. Burde vært montert med bedre lufting/avstand/belistning slik standard er idag.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250086

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: 141250086

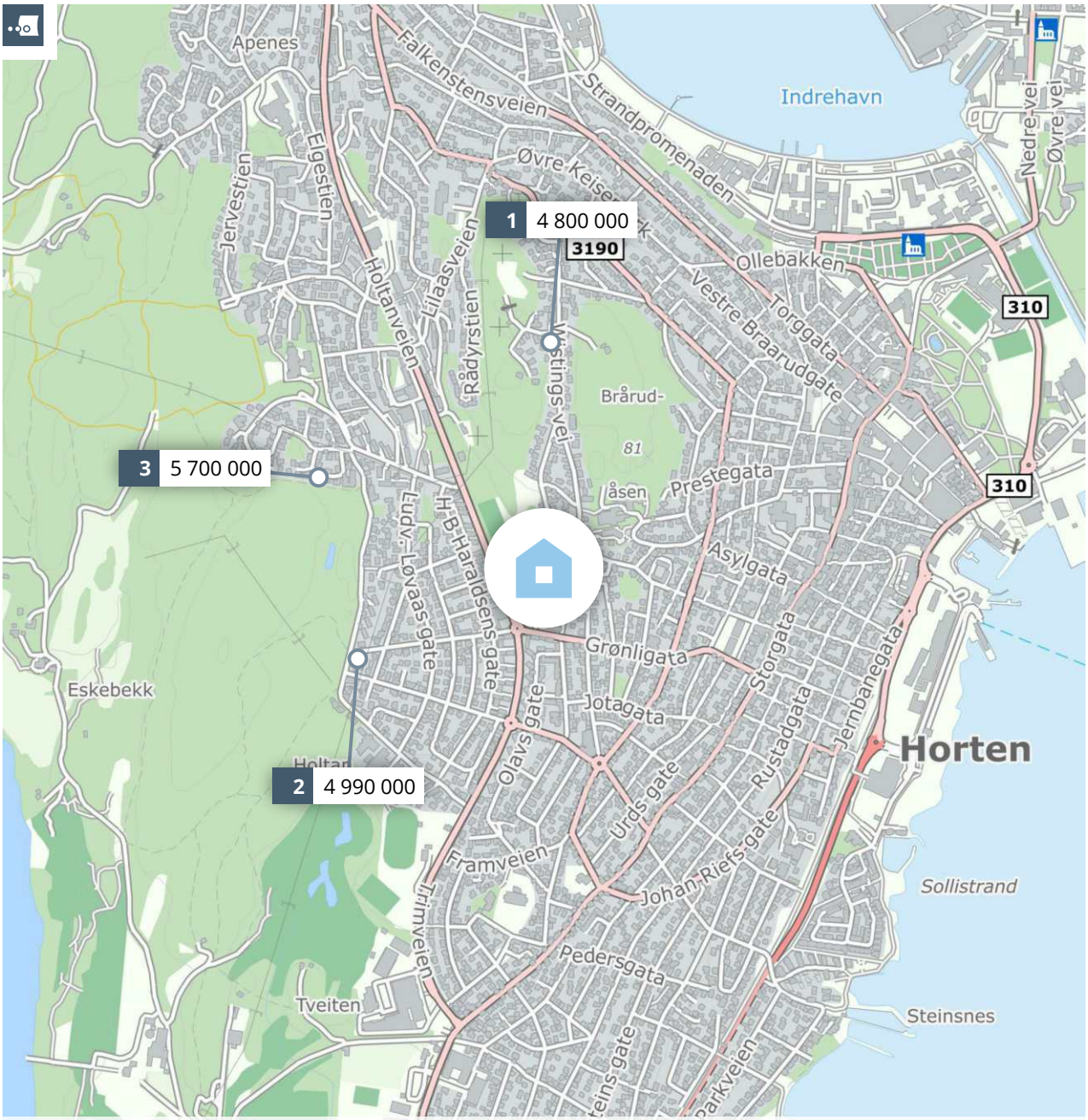
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Frode Brændsrød	2706917b7d02f3bd49889 0552865861f4794ed23	11.09.2025 03:46:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250086

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

LENSBERGLØKKA 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 18.09.2025

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: Sigurd Sørdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lensbergløkka 23, 3182 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 132 BNR 556 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Nordre Baggerød

Verdivurdert til

5 100 000

-	5 100 000	30 723
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	166 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					379 m²	
Byggeår					1986	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Wistings vei 15 B				22.10.2024	5 000 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**25 668**
	187 m²	1976	523 m²	3 sov						
2	Grønligata 38				22.05.2025	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**23 209**
	215 m²	1964	1 305 m²	3 sov						
3	Dronningringen 14				27.02.2025	5 850 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**25 110**
	227 m²	1984	653 m²	4 sov						

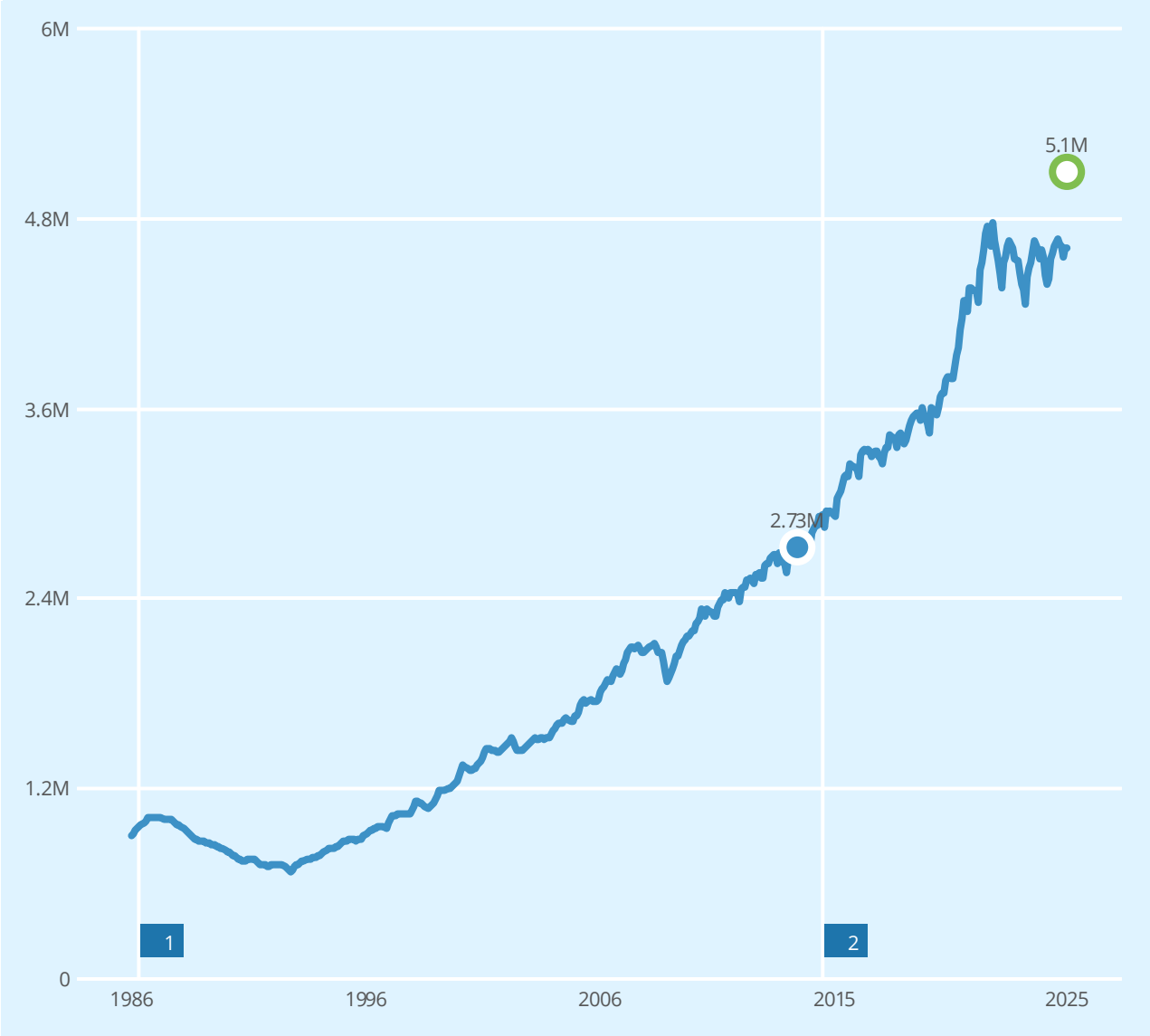
Eiendommen ligger flott til i en rolig blindvei med kort vei til både skole, dagligvare og Horten sentrum. Boligen går over tre etasjer med flott asfaltert gårdsplass og dobbel garasje med elbillader. En perfekt mulighet for en familie som ønsker seg plass. Hovedetasjen inneholder en romslig stue med peis og varmepumpe. Herfra er det utgang til den solrike og usjenerte uteplassen. Videre finner vi et flott Huseby kjøkken fra 2014 med mye skap- og benkeplass. Ett soverom i denne etasjen. Underetasjen finner vi to gode soverom, flislagt bad, stor bod og et praktisk vaskerom. Loftetasjen finner vi to rom som er innredet til stue og soverom. Ved inngangspartiet finner vi også en fin sportsbod.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.03.2014	13.05.2014	17.06.2014	2 900 000	2 725 000	0	2 725 000	3
30.03.1987		30.03.1987	-	47 639	-	47 639	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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

Eneboliger til salgs i 3182 HORTEN nå

1
eneboliger til salgs

5.5M
5.3M
5 100 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Eneboliger solgt i 3182 HORTEN siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

4.3M
4.2M
4 110 000 Prisantydning i snitt
4 033 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
110
dager

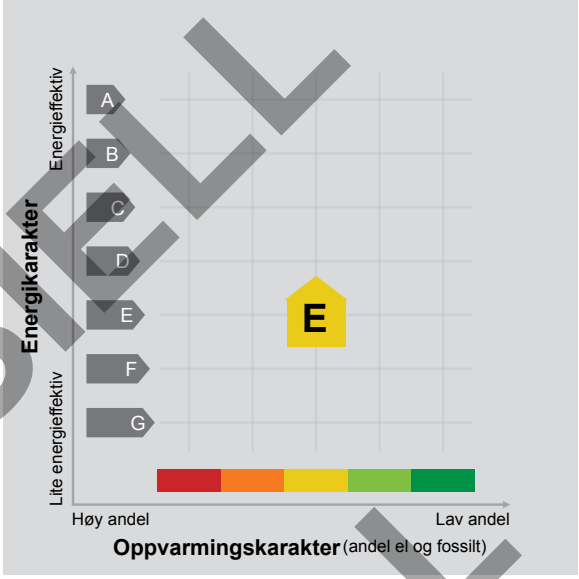
for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

30 723 Lensbergløkka 23 Totalpris 5 100 000
29 875 HORTEN kommune i snitt siste 12 mnd
28 281 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Lensbergløkka 23
Postnummer	3182
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	556
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8117691
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	
Dato	—



UOFFISIELL

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

UOFFISIELL

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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt

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.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	196
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

UOFFISIELL
UOFFISIELL

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/).

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.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 7: 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 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: 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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Lensbergløkka 23			132/556	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Søk nr.**
Nybygg	Enebolig	28/2.85	1/10.85	365/85
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Rolf Arnesen		Lensbergløkka 23		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ark. Ragnar Korneliussen		N.Enggt. 13		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Gunnar A.Gundersen		~~N.Enggt. 13~~ Bankgata 3,		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Rekverk på terrasse.
2. Beslag under ytterdører.
3. Kjeller vindu i bod.
4. Innmuringsventiler.
5. Div. snekkerarbeide.
6. Brannvarsler.
7. Vann & kloakk må godkjennes av vannverkskontrollør.
8. Fyringsanlegget må godkjennes av feiermester.
9. Husnummer av godkjent type.

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

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Horten	12/2.87	BYGNINGSKONTROLLEN HORTEN KOMMUNE	W.Lehmann
			Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [x] Anmelder [x] Ansvarshavende [x] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 79

24.	Sanitæranlegg (F.kap. 47:2)	Klosetter, bad, sluk etc. Vaskerom med kum, bereder etc. WC med dusj, vask Bad med WC, badekar og vask.
25.	Ventilasjon (L. § 105, F.kap. 47:1)	Beskrivelse Friskluftsventilasjon ved ventiler i vegg. Mekanisk ventilasjon fra kjøkken og våtrom ☐ Friskluft- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)
26.	Søppelnedkast, -rom, -plass (F.kap. 48)	Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.
27	Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (L.§ 106, F.kap. 49)	☐ Ovns-flytting ☒ Elektrisk oppvarming Type ☐ Pels ☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel ☐ Ildsteder og fyredører er vist på tegningene
28.	Brannvern (F.del 3 F.kap. 47, 49)	Bygningens bygningsbrannklasse ☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☐ Branncelleinndeling/brannmur(er) fremgår av tegning eller beskriv ..... ☐ Rømningsveger og markeringslys fremgår av tegning eller beskriv ..... ☐ Røykvarsler(e) ☐ Brannalarmanlegg ☐ Sprinkleranlegg
29.	Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46:2)	☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg
30.	Tilleggsopplysninger	
31.	Underskrifter	Horten den 28.8.1985 Byggherrens underskrift RAGNAR KORNELIUSSEN Anmelders underskrift

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1985 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

FORMLAGT
01 OKT 1985

Til bygningsrådet i: Horten kommune

Arbeidssted: Lensbergløkka 23, Nordre Baggerød, Horten — Register nr. (Gnr./bnr./festenr. ev. undernr.): (hustype A)

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.): Horten kommune — Adresse — Tlf.

Byggherre (navn): Mesterhus (Horten) A/L — Adresse: Bromsveien 19, Horten — Tlf.: 46455

Anmelder (navn): Ark. MNAL Ragnar Korneliussen — Adresse: N: Enggt. 13, Horten — Tlf.: 43338

1.	Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)	☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon Annet:
2.	Bygningens art (L. §§ 70 - 86)	☐ Bolig-bygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk ☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte Annet:
3.	Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr. 3, F.kap. 14, 51:1)	☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett) ☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere ☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader ☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger
4.	Dispensasjonssøknad (L. § 7)	Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Regulerings-plan

BEBYGGELSEN

5.	Minste avstander (L. §§ 70, 81, F.kap. 30:32, 36:32, 38:32, 38:41)	Til eiendomsgrense: 0 m — Til veimidte: 10 m — Til annen bygning på samme eiendom: m ☐ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei
6.	Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F.kap. 22, 23:1)	Bebygd grunnflate: Eldre bygg m² — Nybygg 75 m² — I alt 75 m² Brutto gulvflate: Eldre bygg m² — Nybygg 140 m² — I alt 140 m² Antall etasjer: 1 + sokkel — Antall leiligheter: 1 — Tomteareal: m² — Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr 500.000.-
7.	Innretning (F.kap. 41, 54)	På tegningen er anført: ☐ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☐ Bodareal ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav — Vedlagt godkjennelse — Fra

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2121 Forlag: Sam B. Stenersen A/S, Oslo 2.85

BEBYGGELSEN (forts.)

8. Byggets tilgjengelighet (F. kap. 23.2)

Mellom kjørbar veg og hovedinngang er: - største stigning ....
- minste passasje ....

☐ Atkomst og merking av denne vises på tegning

BYGGETOMTA

9. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 63)

Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei — Er tomta oppmålt? ☐ Ja ☒ Nei

For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

10. Atkomst (L. § 66)

a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg) — Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

b. ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg

c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☒ Ja ☐ Nei

11. Vann (L. § 65)

Vannforsyning fra: ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen / felles brønn: ☐ Sisterne ☐ Annet

Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kopi vedlagt

12. Kloakk (L. § 66, nr. 2)

Kloakk tilknyttes: ☒ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg ☐ Vannklosett skal installeres

Annen ordning ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag

13. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42.5, 45.2)

Grunnens beskaffenhet: ☒ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire ☐ Annet — ☐ Rapport er vedlagt

Drenering ved: ☒ Rør — Antall rader — Rørdiameter — ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

Drensvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☒ Terreng — Overvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☒ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

14. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42.4, 41.32, 53)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

6 cm betongplate isolert med 5 cm isopor på kult/grus.

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. .... ☐ Jfr. statlige byggebestem. — Henv.

15. Kjelleryttervegger (F. kap. 42.3, 53)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

15 cm betong isolert med 8 cm Multielement, Multimur.

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. .... ☐ Jfr. statlige byggebestem. — Henv.

16. Yttervegger (F. del 3 F. kap. 43.1, 53)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

15 cm bindingsverk/isolasjon.
Utv. utlektet liggende kledning.

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. .... ☐ Jfr. statlige byggebestem. — Henv.

17. Dører. Vinduer (F. kap. 43.2, 53)

Materialer, konstruksjon

Furu karm, ramme
2 lags isolerglass

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene — f=vindus-, dørflater (F=Total yttervegg-flate)

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. .... ☐ Jfr. statlige byggebestem. — Henv.

18. Innvendige bærevegger (F. del 3 F. kap. 43.11, 52)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

4" bindingsverkvegg, kledd med sponplater c-c 60 cm

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. .... ☐ Jfr. statlige byggebestem. — Henv.

19. Andre innvendige vegger (F. del 3 F. kap. 52)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

3" bindignsverkvegg c-c 60 cm, kledd med sponplater.

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. .... ☐ Jfr. statlige byggebestem. — Henv.

20. Etasjeskiller (F. del 3 F. kap. 44.1, 52, 53)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

8" trebjelker (evt. masonite) c-c 60 cm, 22 mm gulvspon.

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. .... ☐ Jfr. statlige byggebestem. — Henv.

21. Tak (F. del 3 F. kap. 45, 53)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

A-takstol, kaldt loft, 32° takvinkel, takutstikk ca. 60 cm.

Tekning: ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Takets, loftets ventilasjon m.v.: Kaldt loft.

Dokumentasjon: ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. .... ☐ Jfr. statlige byggebestem. — Henv.

22. Balkonger, terrasser og andre fasadefremspring (F. kap. 44.2)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.

Terrasse i impr. bjelker c- 60 cm, impr. gulvbord med fuge ca. 0,5 cm.
Trerekkverk høyde = 90 cm

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. .... ☐ Jfr. statlige byggebestem. — Henv.

23. Trapper (F. kap. 46.)

Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.

Tretrapper, 14 trinn, rekkverk 90 cm, stigning ca. 38°

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. .... ☐ Jfr. statlige byggebestem. — Henv.

HORTEN BYGNINGSRÅD
Møte 1. oktober 1985

Sak nr. 362/85
Ark.511
IBB/in

LENSBERGLØKKA 12a, 12b, 19, 21, 23, 25, 27 og 29.
ENEBOLIGER.

Ark. Korneliussen anmelder 8 boliger for Mesterhus Horten A/L.

Nabovarsel foreligger uten protester. Jfr. sak 326/85.

Bygningsrådet drøftet saken i siste møte og på grunnlag av dette ble det tatt opp med arkitekten mulighetene for en bedre tilpasning for funksjonshemmede. Det har vært avholdt et møte mellom bygningsrådsmedlem Eva Lund og arkitekten. Dette har ført til at en del mindre endringer vil bli gjort i arbeidstegningene for husene, mens anmeldelsestegningene anses tilfredsstillende for godkjenning.

Etter fordeling av tomtene vil det fortsatt være mulig for beboerne å gjøre endringer i detaljer, planløsning m.v., og slike endringer vil i tråd med tidligere praksis bli behandlet administrativt.

Tilpassing til funksjonshemmede vil dermed også komme fram på de enkelte hustegninger.

Vedørende husplassering er denne godkjent i forbindelse med tidligere prinsippbehandling, men det forutsetter en viss brannsikring for å tilfredsstille krav til feltutbygging. Garasje er vist på alle hus. For nr. 12A er denne imidlertid lagt delvis inn på naboeiendommen (14). Det er forhandlinger igang om dette. Forøvrig foreligger ikke protester i saken. For areal/planer vises til utredning i sak 326/85.

INNSTILLING:

Bygningsrådet godkjenner, med hjemmel i bl. § 7 dispensasjon fra bl. § 70 for avstand mellom husene i Lensbergløkka 12a og b, og 25, 27, 29.

Videre gis med hjemmel i bl. § 93 byggetillatelse for de 8 husene på vanlige vilkår og følgende særlige vilkår:

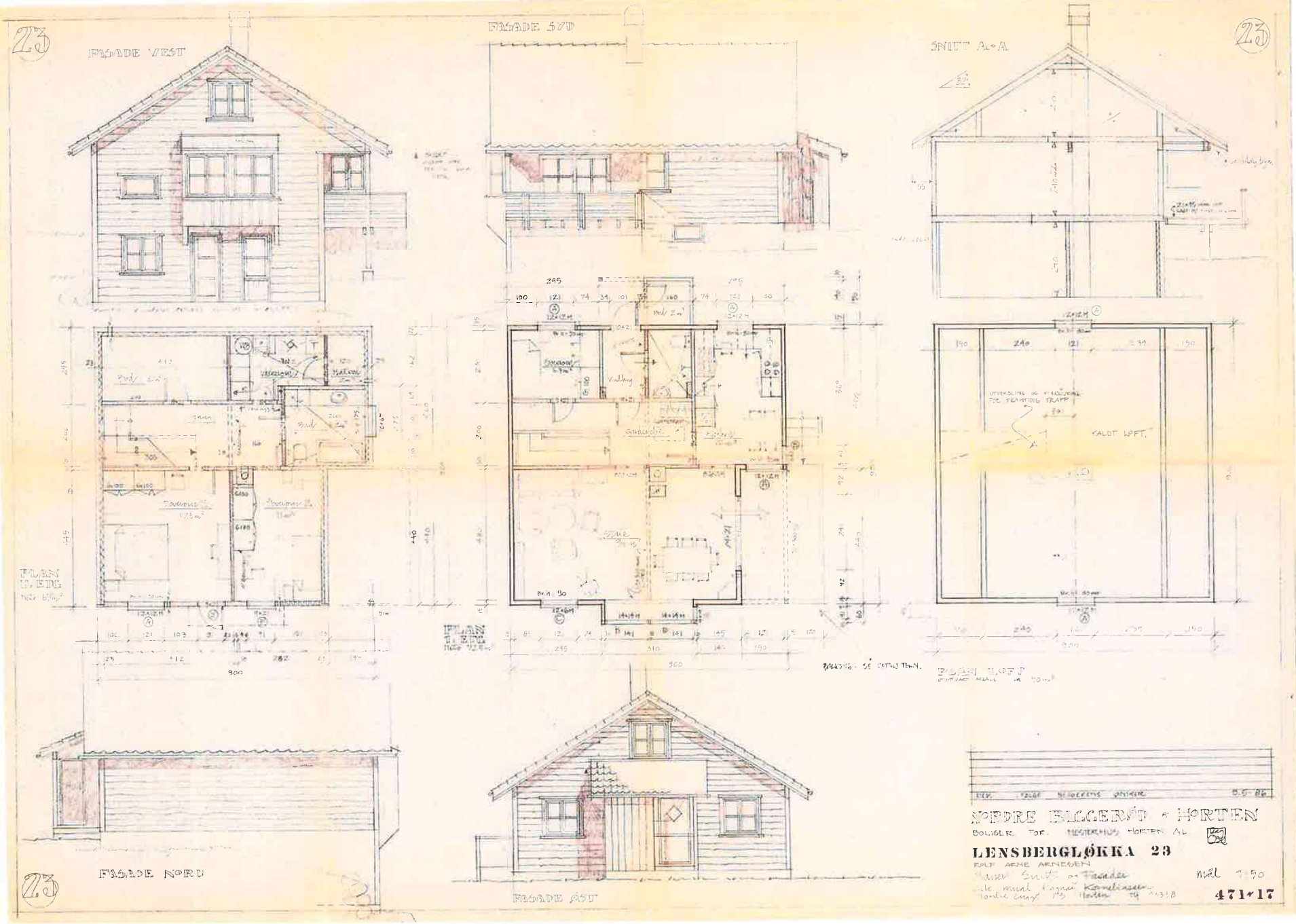
1. Hus med innbyrdes avstand mindre enn 8 m må oppføres med vegg i klasse B-30 mot nabo og lufting av tak utføres med spesiell utførelse for å hindre brannspredning.

2. Det må framlegges avtale for plassering av garasje for nr. 12b, event. legges fram forslag om annen plassering for godkjenning.

VEDTAK:

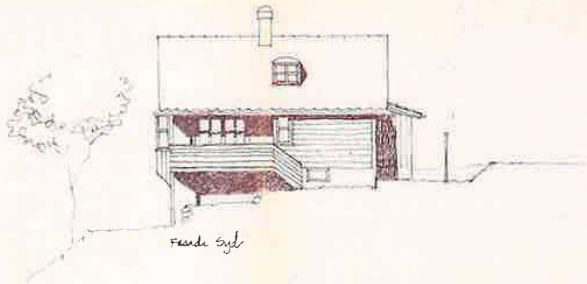
Som innstillingen.

./.

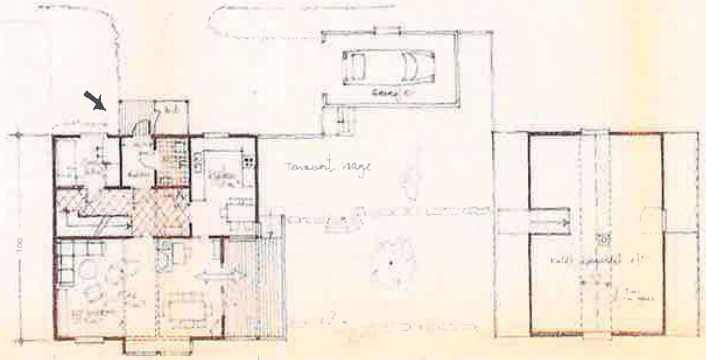

23
FASADE VEST
FASADE SYD
SNITT A-A
23
PLAN U.ETG
PLAN 1.ETG
PLAN LOFT
KALOT LOFT
FASADE NORD
FASADE ØST
NØRDRE ELGERÅT - HØRTEN
BOLIGER FOR HEMMERSHUS HØRTEN A/L
LENSBERGLØKKA 23
RALF ARNE ARNESEN
mål 1:50
471-17
23



Fasade Øst

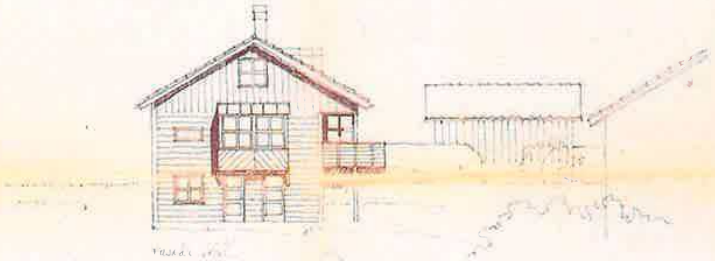


Fasade Syd

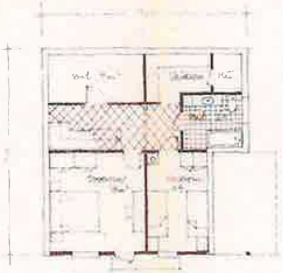


Plan 1 dg

Plan loft



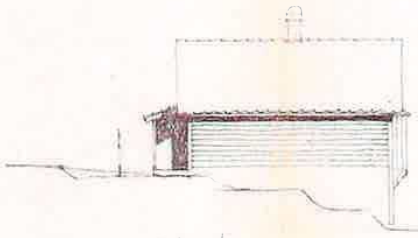
Fasade Vest



Plan 1 stg



Snitt A-A



Fasade Nord

FREMLAGT
01 OKT. 1965
[illegible]

NORDRE BAGGERØD 4 HORTEN

BOLIGER FOR MESTERHUS HORTEN A/L

HUSTYPE A

M/L 1:50

Tegn. innsl. Ragnar Kjendlie Nilsen
Tromøy Bygg A/S Horten 24.6.65

471 - 01E

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler:
Direkte telefon: 330 85 109
Vår ref.: 15/30089/ 15/2728-2
Arkiv: GBNR-132/556
Deres ref.:

Dato: 08.06.2015

Per Frode Brændsrød
Lensbergløkka 23

3182 HORTEN

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg, regulering og næring	08.06.2015	183/15

Lensbergløkka 23, 132/556 - garasje - underretning om vedtak
Vedlegg - godkjente tegninger, skart og signert vedtak

Vedtak
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2 for oppføring av garasje, godkjennes på følgende vilkår:

1. Krav i TEK 10 må ivaretas.
2. Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

SAKSOPPLYSNINGER
Bakgrunn
Det søkes om oppføring av garasje.

Faktiske forhold
Eiendommen er regulert i reguleringsplan (H150) Del av nordre Baggerød av 01.11.1982 i område avsatt til frittliggende småhus bebyggelse / boligbebyggelse.
Fullstendig søknad til behandling mottatt her 01.06.2015.

Eiendommen har et oppgitt areal på 380m2 med sikre grenser, jf kommunens kartverk.
Regulert plan viser plassering av bolig og garasje.

Tiltakshavers redegjørelse, søknad og tegningsunderlag viser:
Ny garasje 6m x 5m (30m2 BYA) og en mønehøyde på 3,9m (målt og påført snitt tegning A103) fra terreng.
Garasje plasseres parallelt 0,5m fra eiendomsgrense mot vei og 1m fra eiendomsgrense mot syd/øst gnr 132 bnr 555.
Garasjen har liggende panel, en stor garasjeport, tovinduer og dør mot gårdsrom og hel panel mot vei og nabo syd/øst.

Alle berørte naboer er varslet.
Det er innhentet nabosamtykke fra eier av gnr 9801 bnr 11 (vei) Horten kommune eiendomsavdelingen samt fra eier av gnr 132 bnr 555.

Det er ikke avdekket forhold som berører Naturmangfoldloven eller Kulturminneloven.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter, Naturmangfoldloven, Kulturminneloven.

Vurderinger
Jf plan- og bygningsloven § 29-4 skal minste avstand til grense være 4m.
Kommunen kan godkjenne en plassering nærmere grense, ved oppføring av mindre tiltak.
Omsøkt tiltak er garasje under 50m2.

I denne konkrete saken (garasje 30m2) foreligger også samtykke fra to berørte naboer.
Plassering av garasje er også i tråd med planen for området.

Ny garasje er tilpasset tomtestørrelse og bygningsvolum. Garasjen fremstår som et underordnet sekundærbygg, i tråd med kommuneplanens intensjoner.

Økonomiske konsekvenser
Ikke for kommunen.

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet.

Konklusjon/anbefaling
Søknaden godkjennes på vilkår.

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

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

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

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

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

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

Regning på behandlingsgebyr, kr 4.190,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

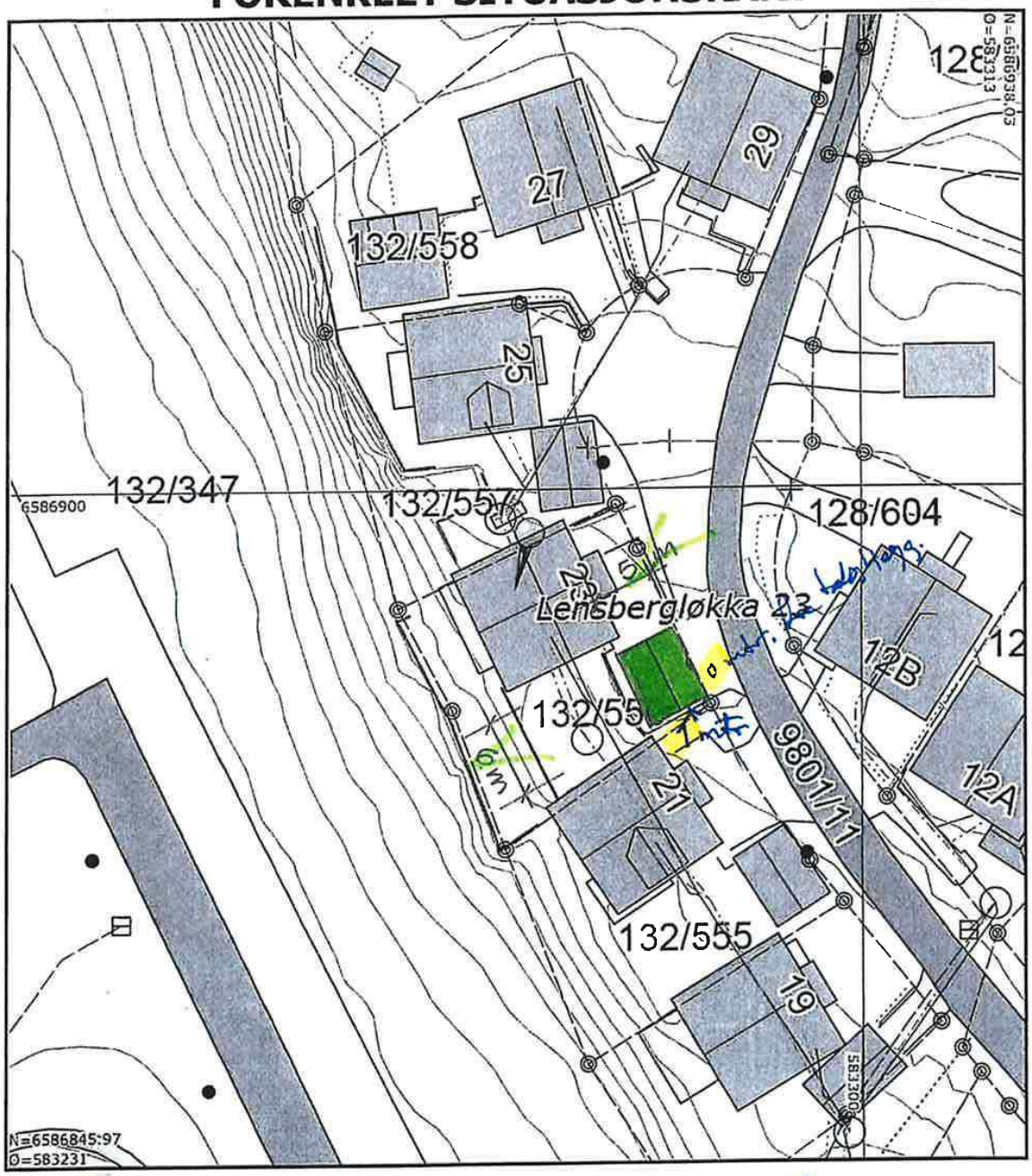
Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Hilde Aker
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Godkjente dokumenter og Skjema for ferdigattest

Kopi til:
Nils Otto Opland, Lensbergløkka 21, 3182 Horten
Horten kommune v/ eiendomsavdelingen geir.kjelsen@horten.kommune.no

FORENKLET SITUASJONSKART



©HORTEN KOMMUNE

Adresse:

Dato: 16/4-2015

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 0/0/0/0

UTM32 Euref89

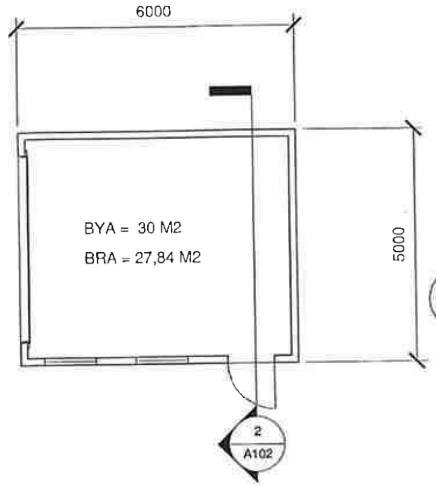
HORTEN KOMMUNE
8 - JUN 2015
BYGGESAK
D-183/15

Tegnforklaring:

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

Målestokk 1:500

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

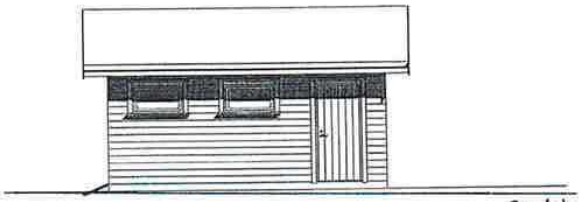


3 Plan 1 etg Garasje



1 Fasade Sør
1 : 100

Svakt skrånende terreng

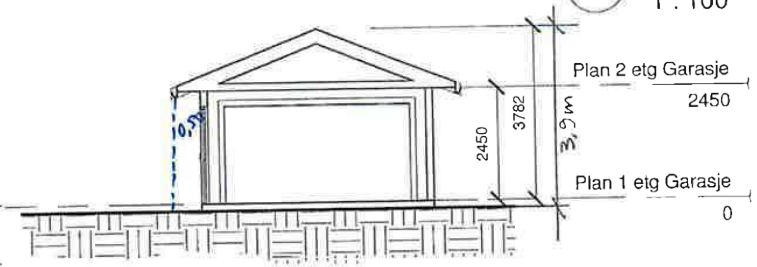


3 Fasade Vest
1 : 100

Svakt skrånende terreng. Nesten flatt/plant. på biloppstillingsplass



4 Fasade Nord
1 : 100



2 Snitt av Garasjen
1 : 100

HORTEN KOMMUNE
8 - JUN 2015
BYGGESAK
D-183/15

Per Frode Brendsrød	Fasader av Garasjen		
Ny Garasje	Project number	03 - 2015	A103
	Date	03.05.15	
	Drawn by	Jan H. Brudal	
	Checked by	Jan H. Brudal	Scale 1 : 100

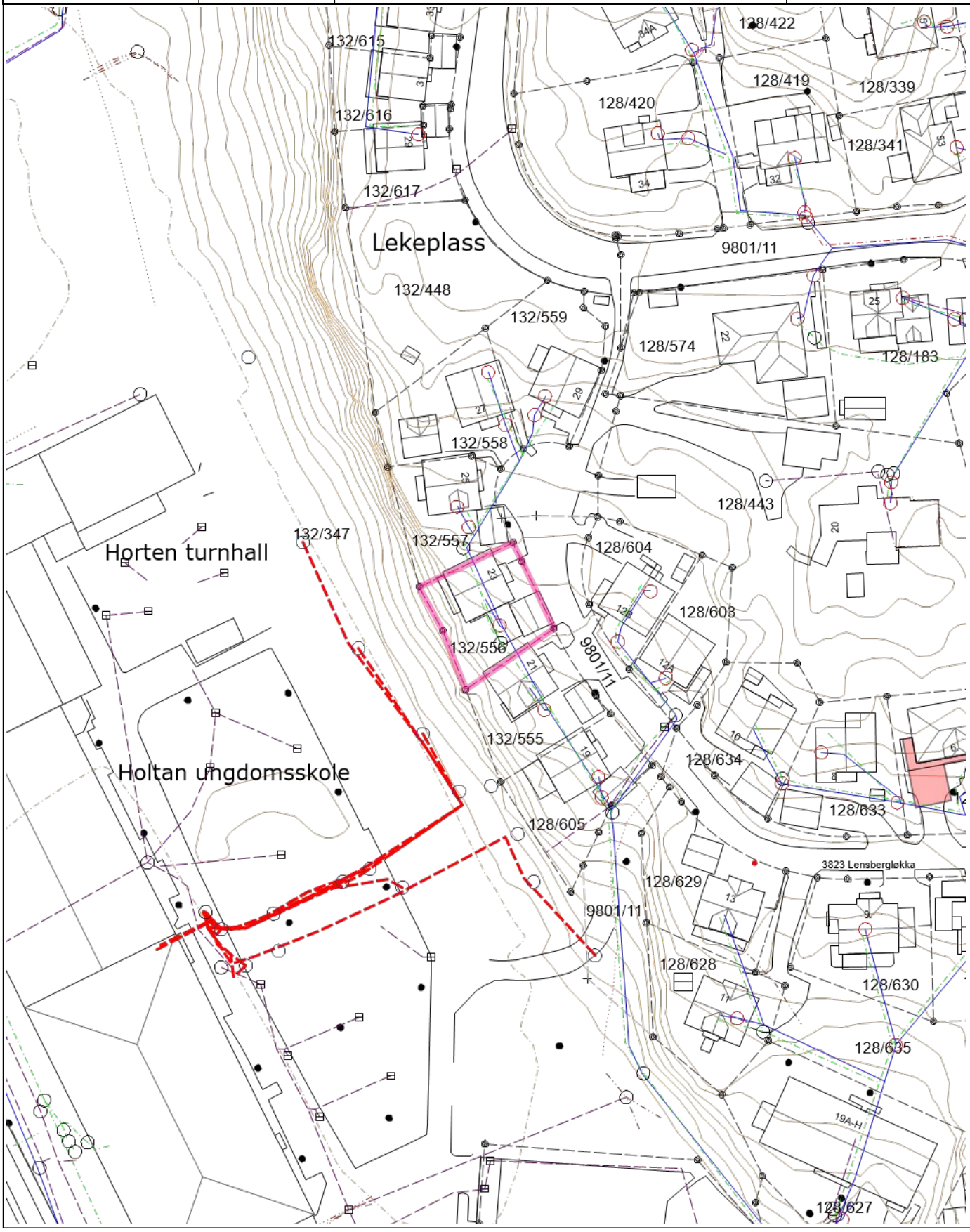
03.05.2015 22:59:18

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 556	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lensbergløkka 23 3182 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

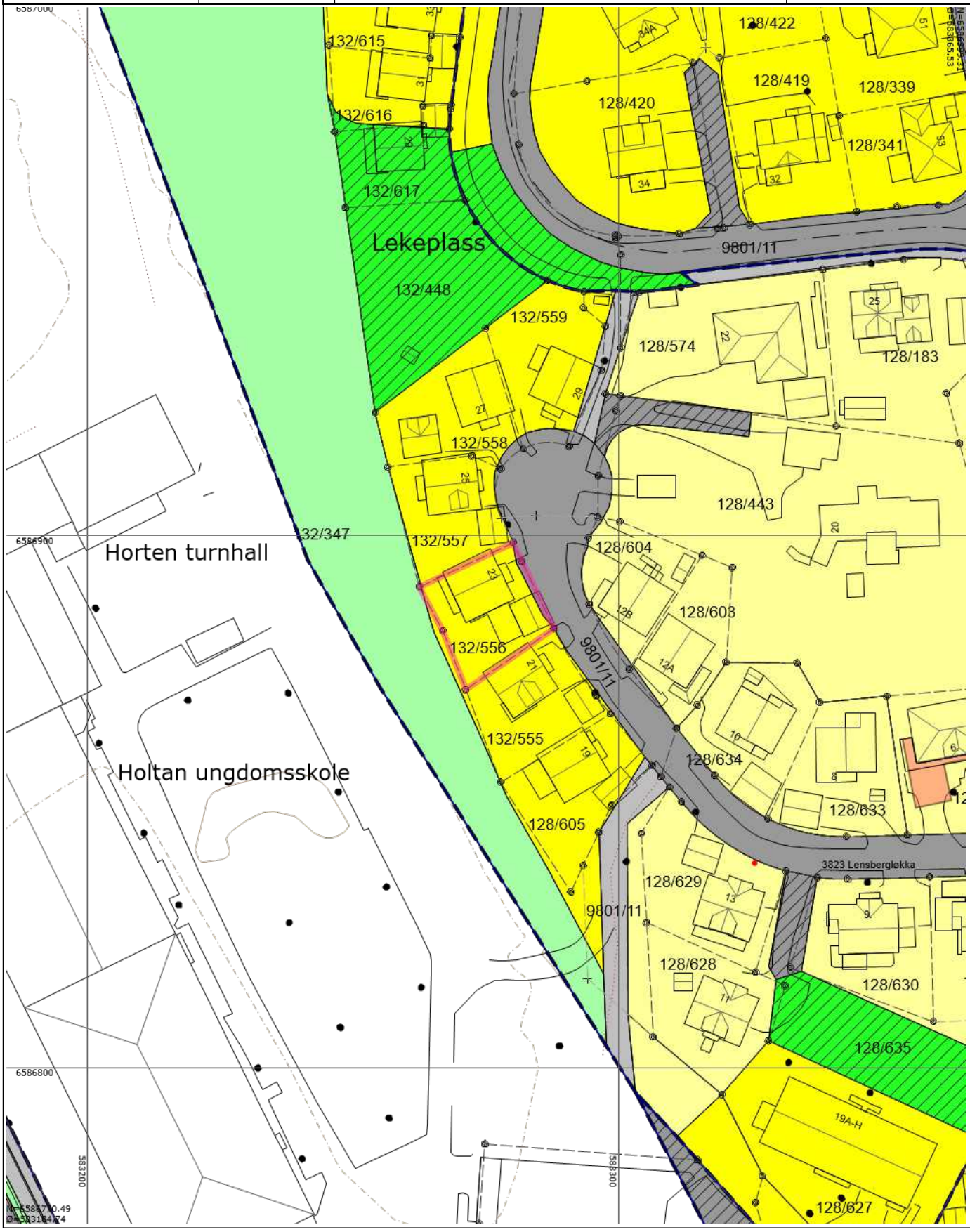
- Brønn
- Kran
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Fjernvarmeledning
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 556	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lensbergløkka 23 3182 HORTEN			
Annen info:	Del av nordre Baggerød			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

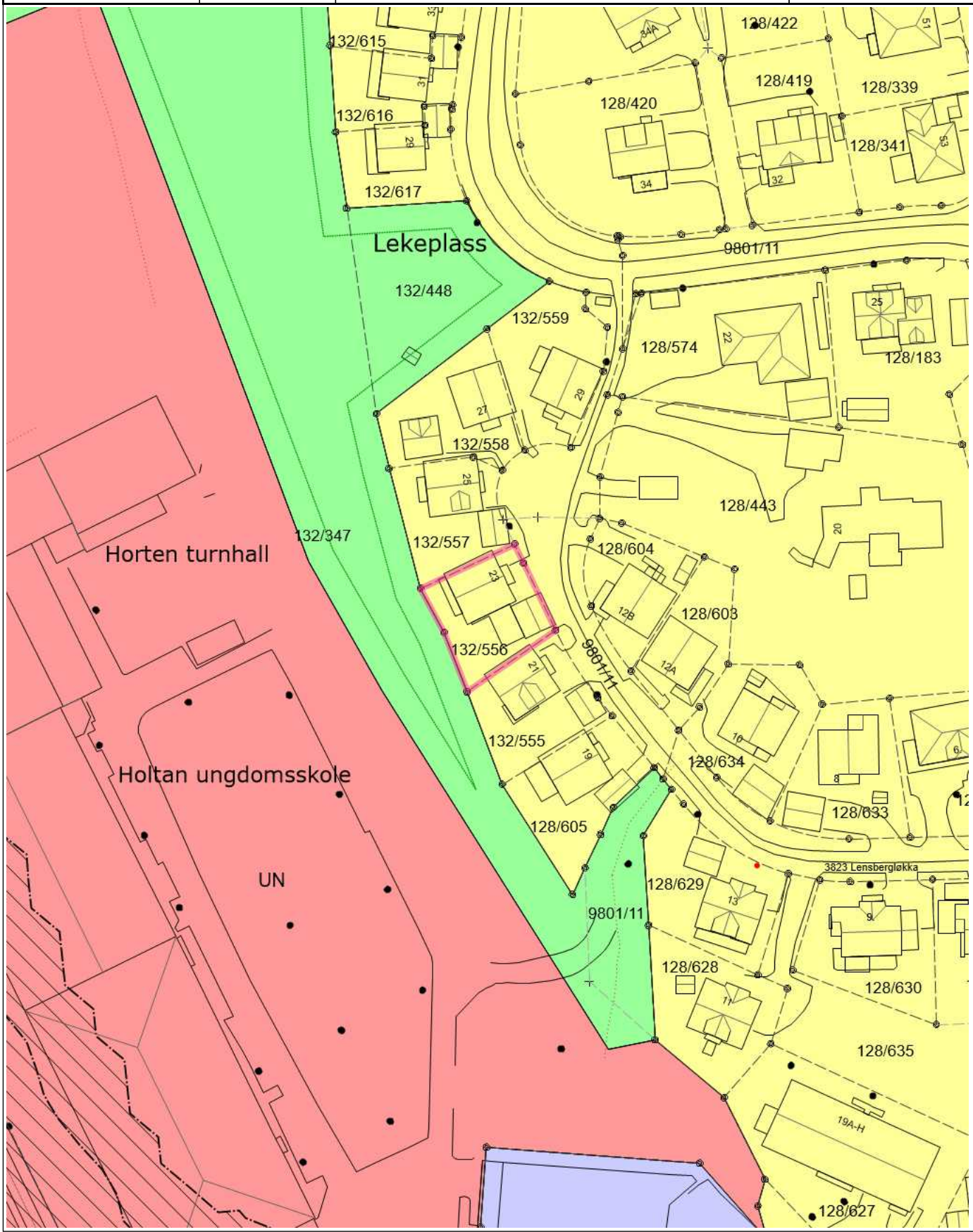


Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 556	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lensbergløkka 23 3182 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

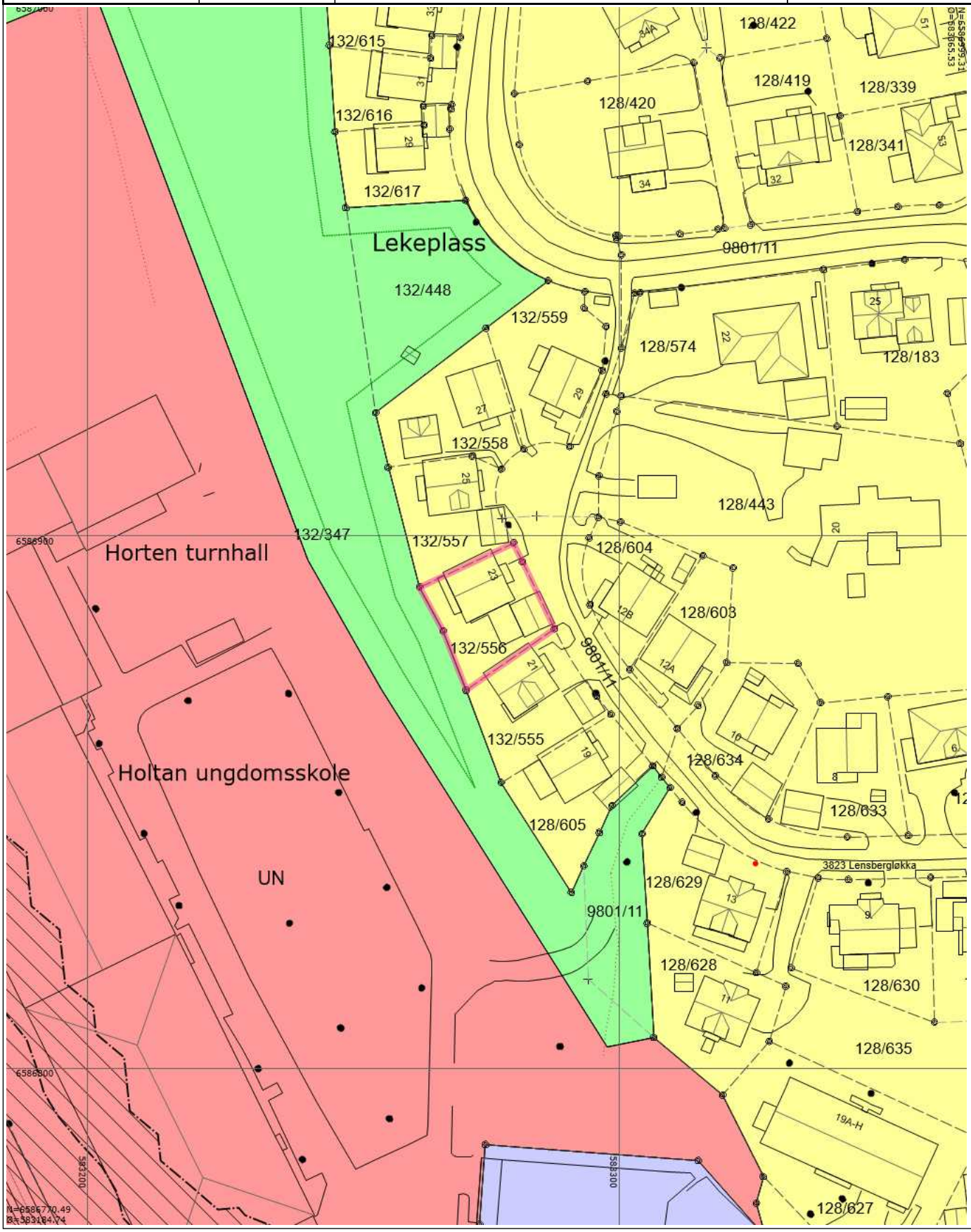
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Markagrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 556	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lensbergløkka 23 3182 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Markagrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**132**	**556**	**0**	**0**	Lensbergløkka 23, 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)	379.26m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 H0150	Del av nordre Baggerød (1.11.1982)	Kjørevei	13.1m^2
	3901 H0150	Del av nordre Baggerød (1.11.1982)	Konsentrert småhusbebyggelse	366.03m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Skatteetaten

Dato
17.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 132 Bnr 556 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lensbergløkka 23, 3182 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 187 065
Som sekundærbolig:	kr 4 748 258

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Saksnummer	2025/8000
Dokumentdato	21.08.2025
Kontrolldato	21.08.2025
Saksbehandler	Linda Nataliye Røsholt
Gnr/bnr.	132/556
Adresse	Lensbergløkka 23
Leilighet	H0101

PER FRODE BRÆNDSRØD
Lensbergløkka 23
3182 HORTEN

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Lensbergløkka 23, bruksenhet H0101, 3182 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 21.08.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:
Røykløp - 6440 - Ukjent (Norsk Leca a.s)
Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6*.
Kommentar:
Det er utett mellom sotluken og skorsteinsforingen.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 20.10.2025 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no.**

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?
Det er viktig at du lukker avvikene for å ivareta brannsikkerheten i din bolig. Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi nekte deg videre bruk av fyringsanlegget.

Andre forhold:

- Slukkeutstyr:

Slukkeutstyret mangler vedlikehold. Skumslukkere skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkere skal til service minimum hvert 10. år.

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.

Til stede:
Eier/representant for eier: PER FRODE BRÆNDSRØD
For brannvesenet: Linda Nataliye Røsholt

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Linda Nataliye Røsholt på telefon **97 55 01 76** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Linda Nataliye Røsholt
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

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

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

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

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

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

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

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

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

Dato: 25.08.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	132	Bruksnr.	556	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Lensbergløkka 23						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.08.2025
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 482,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	277,-

Tilleggsopplysninger:

Informasjon om eiendomsskatt: Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Sigurd Sørdal 141250086
Vår referanse: 3814966/26955435
Bestilling: C3 2025-08-25 (5) 36

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1814	28	30.3.1987	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	132	556	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. 1987/1814/28
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 09:27

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
30.03.87 01814
SORENSKRIVEREN I HORTEN

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
Lensbergløkka nr. 23 gnr. 132, bnr. 556	Horten

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Horten Kommune	

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag	mnd.	år	personnr
Rolf Arne Arnesen	26	01	59	[redacted]
Lise Olsen	07	10	62	[redacted]

KJØPESUMMEN KR. 47.639.- er oppgjort på avtalt måte.

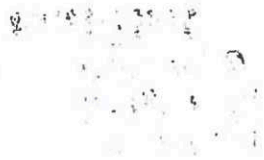
Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Grøfter med vann- avløps og overvannsledninger i boligfeltet Lensbergløkka hvorav denne eiendom er endel av, er private fellesanlegg.
Alle eiendommene i feltet som benevnt nedenfor har felles vedlikeholds- og driftsplikt for disse anlegg fra tilkoplingspunkt til private fellesledninger og ut til kommunale anlegg syd for Lensbergløkka. Traceene for de private fellesledningene fremgår av sanitæranmeldelse datert 29.01.86.

Eiendommene har felles vedlikeholds- og driftsplikt på interne grøfter. Disse er: gnr. 128, bnr. 603,604 9g 605, gnr. 132, bnr. 555,556,557,558 og 559.
Eiendommen er bebygd.

Nr 48 På Tager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt



Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Hamar — Sted

26/11-86 — Dato

Ove Bjørkevoll — Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Lensbergløkka 23

Nabolaget Baggerød - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Sentrum skole (1-7 kl.) 365 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Nordskogen skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km
Lillås skole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Granly skole (1-7 kl.) 486 elever, 22 klasser	22 min 1.8 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	4 min 0.2 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	18 min 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skolegata, Horten	10 min
C. Andersens gate 5, Horten	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holtandalen Linje 71	6 min 0.4 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 8 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

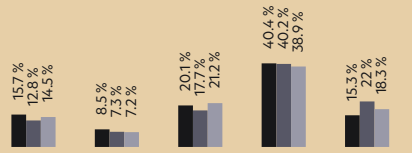
BARNEHAGER

Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km
Trimveien barnehage (0-5 år) 35 barn	15 min 1.2 km
Espira Baggerødbanen barnehage (1-5... 160 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Holtandalen	5 min
Rema 1000 Holtandalen	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Baggerød	1 472	692
Horten	19 802	9 606
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Holtan Aktivitetspark	5 min
Sentrum Skole	10 min
MOVA Horten sentrum	10 min
WellnessClub Horten	11 min

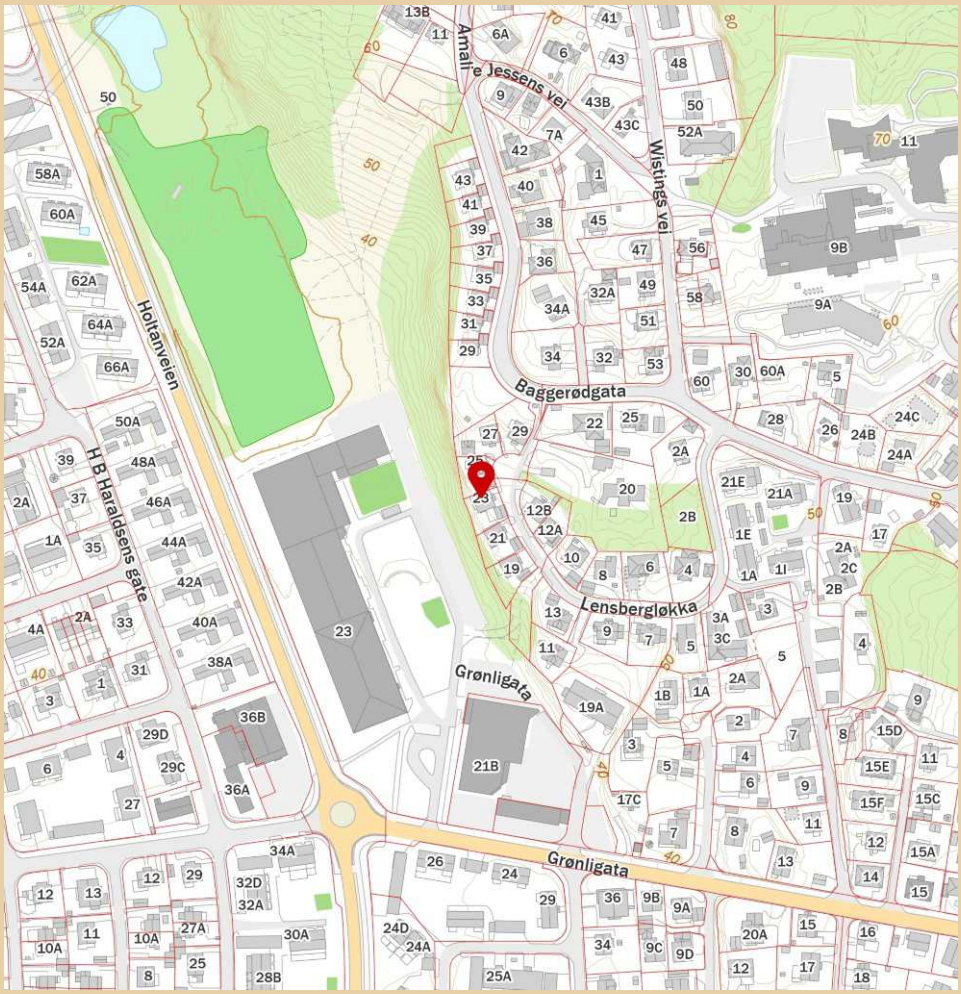
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

—

Trafikk
Lite trafikk 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Notater