PRIVATMEGLEREN
HORTEN

ASCHEHOUGS GATE 11A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Aschehougs gate 11A, 3183 Horten
Gnr. 129, Bnr. 379, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250080

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Aschehougs gate 11 A
3183 Horten



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Tommy Strange
Dato: 07/05/2025

Aschehougs gate 8
Horten 3183
92654319
post@immensum.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:129, Bnr: 379
Hjemmelshaver:	Inger Lise Johansen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	843,2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke vurdert
Offentl. avg. pr. år:	18.492,-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1972

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.05.2025
Forutsetninger:	Værforhold: Delvis skyet, 6 * C. Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på.
Oppdragsgiver:	Inger Lise Johansen
Tilstede under befaringen:	Inger Lise Johansen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Skrånende tomt, opparbeidet med gressplen og busker. Støttemurer av naturstein. Gruset innkjøring og steinsatt gårdsplass. Selger opplyser at veien tilhører 11 A, mens eier av naboeiendom (11 B) har bruksrett for innkjøring til sin eiendom.
Det observeres noe sprekker og skjevheter i støttemurer. Det må påregnes oppgradering av rekkverk/sikring i overkant av støttemurer og trapper.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Frittliggende enebolig i 1 etasje pluss kjeller.
Fundamentert med støpt såle og grunnmur med blokker av lettklinker. Utvendig tekket med murpuss.
Støpt gulv i kjelleren og etasjeskillere av trebjelkelag.
Yttervegger i bindingsverk med fasader av liggende trekledning.
Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og karmer av tre.
Saltak i trekonstruksjon med yttertekking av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og andre beslag i lakkert og plastbelagt metall.
Overbygget inngangsparti.
Sør-østvendt terrasse i mur- og betongkonstruksjon.
Nord-østvendt balkong i trekonstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Frittstående enebolig fra byggeår 1972, innflytningsklart i 1973. Boligen fremstår i normalt god stand i forhold til alder. Noen bygningsdeler har passert forventet levetid og må planlegges fornyet. Dette gjelder blant annet drenering og vinduer samt bad i kjelleren. Boligen er ikke like energivennlig som nyere boliger. Det må påregnes skjevheter og knirk.
Det er i perioden 2010- 2025 gjort en del opgraderinger med blant annet ny taktekking, renovert bad i 1. etasje, pusset opp vaskerommet og nytt sikringsskap med automatsikringer.
For øvrig vises det til vurdering av de forskjellige bygningsdelene i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk og kombinert vedfyring/olje.
Varmepumpe.
Gulvvarme i begge bad og vaskerommet.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
Kjeller: Gang: 2,21 m. Kjellerstue: 2,20 m. Bad: 2,12 m. Vaskerom: 2,16 m. Hobbyrom: 2,21 m. Boder: 2,21 m.
1.etasje: Vindfang: 2,38 m. Gang: 2,37 m. Stue: 2,38 m. Kjøkken: 2,39 m. Bad: 2,26 m. Sov. 1: 2,37 m. Sov. 2: 2,37 m.
Kontor/hobbyrom: 2,37 m.

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

Kjeller:
Gang: Fra vindu og til motstående delevegg mot badet ble det målt ca. 7 mm. høydeforskjell.
Kjellerstue: Fra delevegg mot bod og til motstående yttervegg under terrassen ble det målt ca. 2 mm. høydeforskjell.

1. etasje:
Stue: Fra fastkarmvindu og til motstående yttervegg ble det målt ca. 5 mm høydeforskjell.
Kjøkken: Fra komfyr og til motstående delevegg ble det målt ca. 6 mm høydeforskjell.
Lokale skjevheter/ujevnheter kan forekomme. Bygningens alder tatt i betraktning må det påregnes svikt og knirk i etasjeskillere.

PIPE OG ILDSTED:
Teglsteinspipe fra byggeår. Kombinert peis/parfinbrenner tilkoblet i stuen.
Taktrinn er kun montert på annenhver takstein. Vanligvis krever feier trinn på hver takstein.
Dato for tilsyn av fyringsanlegget: 20.05.2019. Ingen avvik påvist ved tilsynet.
Siste feierbesøk: 25.01.2023

DOKUMENTKONTROLL:
Boligopplysninger fra kommunen.
Godkjente tegninger.
Selgers egenerklæring.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
GULV:
Kjeller: Malt betong og vegg-til-vegg teppe.
1. etasje: Laminatgulv, belegg og parkett.

VEGGER:
Kjeller: Trepanel og malt murpuss.
1. etasje: Trepanel og malt tapet.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

VASKEROM, KJELLER:
Fra byggeår.
Malt belegg på gulv. Vegger med malt murpuss. Himling med trepanel.
Skyllekum i plast med 2-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk med veggventil mens ingen etablert tilluft/overstrømning.
Gulvvarme.

BAD, KJELLER:
Oppgradert i 2006.
Fliser på gulv og vegger. Himling med malte plater.
Dusjhjørne med 1-greps blandebatteri og forheng.
Vegghengt servant med 1-greps blandebatteri.
Gulv montert toalett.
Naturlig avtrekk med veggventil men ingen etablert tilluft/overstrømning.
Gulvvarme.
Tilkomst badstue.

BADSTUE:
Gulvbelegg. Vegger og himling med trepanel.
Benker i tre.
Elektrisk badstueovn.
Det finnes ingen dokumenterte opplysninger om hvordan konstruksjonen er bygget opp med hensyn til isolasjon og ventilering.

BAD, 1. ETASJE:
Fra 2021.
Fliser på gulv og vegger. Himling med folierte plater og innfelte downlights.
Innredning med slett front og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne med nedsenket gulv, glassdører og 1-greps blandebatteri.
Mekanisk avtrekksvifte og tilluft via dørterskel.
Gulvvarme.

KJØKKEN:
Laminatgulv. Vegger med malt tapet. Himling med malte plater.
Innredning fra 2002, med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i stål med 1-greps bakende batteri.
Ventilator med avtrekk ut.
Nisje for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Overflateoppussing av vaskerommet i 2025.
- Renovert badet i 2021.
- Utbedret utvendig avløpsrør i ca. 2021.
- Ny taktekking i 2013.
- Malt utvendige fasader i 2013.
- Nytt sikringsskap med automatsikringer i 2010.
- Utvendige vann- og avløpsrør/stikkledninger skiftet i 2010.
- Ny varmtvannsbereder i 2010.
- Oppgradert bad i kjelleren med fliser og varmekabel i 2006.
- Ny kjøkkeninnredning i 2002.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	78	11	0	0	31	47
1. etasje	86	0	0	27	86	0
SUM BYGNING	164	11	0	27	117	47
SUM BRA	175					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	21	0	0	0	21
SUM BYGNING	0	21	0	0	0	21
SUM BRA	21					

BRA-i:

KJELLER: Gang, kjellerstue, bad med badstue, vaskerom, hobbyrom, 2 boder.
1. ETASJE: Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, kontor/hobbyrom, 2 soverom, trapperom.

BRA-e:

Bod under terrassen.

MERKNADER OM AREAL:

Bod under terrasen er med i arealberegning for kjelleren og angitt som BRA-e.
I tillegg til de oppmålte arealene er det et drivhus på ca. 5 m².
Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er ikke beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer romfunksjon. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

©mstr.no

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
Fra ca. 1977.
Fundamentert med støpt plate. Vegger av blokker i lettklinker. Takkonstruksjon av betong, utvendig beplantet med gress.
Vippeport og sidedør i tre.
Innlagt strøm.
Det er fuktskjolder og saltutslag i taket. Høyst sannsynlig som følge av svakhet i tettesjikt. Rekkverk på kanten av takkonstruksjonen er for lavt.
Innkjøring til eiendommen skråner ned mot garasjen. Det kan derfor ikke utelukkes at det trenger vann inn under porten ved mye regn og-/eller snøsmelting
Det må påregnes kostnader til vedlikehold.
Garasjen er ikke vurdert med tilstandsgrad i denne rapporten.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Tommy Strange

Takstmann og byggmester.

07/05/2025



Tommy Strange

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Byggegrunn:
Det er ikke fremlagt dokumenterte opplysninger om hvilken type byggegrunn boligen har, og det er ikke foretatt geologisk undersøkelse ved utarbeiding av denne rapporten. Det er synlig fjell på tomten og i området for øvrig.

Fundament og grunnmur:
Fundamenter er naturgitt skjult under bakken, og er derfor ikke undersøkt.
Boligen har grunnmur av blokker i lettklinker. Utvendig tekket med murpuss. Det observeres riss og sprekker i murpuss innvendig. Det er usikkert om dette går lenger inn i grunnmuren. Skråriss indikerer at det har vært bevegelse i konstruksjonen. Selger opplyser at sprekkene har oppstått som følge av sprengningsarbeider på nabotomten. Det ble ikke påvist unormale skjevheter ved kontroll av gulvdekke og etasjeskiller.

Drenering og fuktsikring av grunnmur:
Selger opplyser at drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeåret. Alderen tilsier at forventet levetid er passert. Det observeres fuktskjolder og saltutslag innvendig i kjelleren, noe som indikerer at drenssytemet har svekket funksjon. Det mangler klemlist i overgang mellom grunnmursplast og murpuss. Konsekvens er risiko for fuktinntrengning mellom fuktsikring og grunnmur.
Drenering og fuktsikring av grunnmur gis TG 2 som følge av alder og tegn til funksjonssvekkelse. Se også punkt 9.1.3-Fuktmåling kjeller.
Ved fornying av drenering og fuktsikring må grunnmuren isoleres på utsiden. Dette for å redusere risiko for kondens innvendig.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Selger opplyser at det ikke er krypekjeller.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig renne vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Boligen er plassert på et platå i en skråning. Det vil naturlig nok være større tilsig av fukt enn på en flat tomt.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Kledning:
Fra 1972.
Det er punktvis begynnende råteskader og sprekker i kledningen. Selger opplyser at fasedene er malt i 2013.
Det observeres lufting bak kledning i nedkant av vegger og sikring mot tilgang for gnagere. Det kan ikke garanteres at ytterkledningen er tilstrekkelig ventilert på alle fasader.
Kledning og belistning på vinduer og overganger er montert helt tett mot vannbrett. TG 2 gis for å belyse skaderisiko.

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

VINDUER:
1. etasje: 2-lags glass og karmer av tre, hovedsakelig fra produksjonsår 1972. Vinduene har passert forventet levetid. De har ikke den komfort og energivennlighet som nyere vinduer har. Vinduenes alder tatt i betraktning må det påregnes at det plutselig kan oppstå punkterte glass.
Kjeller: Enkelt glass og varevindu fra byggeår. Vinduene har passert forventet levetid.

YTTERDØRER:
1. etasje: Hoveddør i tre med sidefelt av glass, fra byggeår.
Balkongdører med 2-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 2011. Balkongdør mot øst er ikke fuktsikker i nedkant ved terskel. Det må monteres terskelbeslag med oppkant.
Kjeller: Uisolert ytterdør i tre fra byggeår. Døren trenger justering.

Vinduer og dører gis TG 2 som følge av alder og slitasje. Utskifting må påregnes innen rimelig tid.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av prefabrikkerte taksperrer i tre. Ingen vesentlig skjevhet observert ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan.
Ved innvendig inspeksjon fra loftet observeres det fuktskjolder i taktro rundt rørgjennomføringer. Stammer høyst sannsynlig fra før taktekkingen sist ble fornyet, uten at det kan verifiseres. Fuktmåling med pigg på tilfeldig valgte steder i taktro og i selve konstruksjonen viste fuktverdier under 8,0 vektprosent.
Takkonstruksjonen er ventilert ut i raft/gesims og i gavlvegger.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

Undertaket antas å være i fra 2013

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking:
Taktro av rupanel fra byggeår. Undertak av duk/folie og yttertekking av betongtakstein fra 2013.
Pga. undertegnedes personlige vurdering rundt sikkerhetsmessige forhold på befaringsdagen er taktekkingen kun inspisert fra bakkeplan og fra toppen av stige ved takfot, med de begrensninger det medfører.
Valgt tilstandsgrad gis taktekkingen som følge av alder, og ikke sikre observasjoner.
Fra bakkeplan ser skorsteinen ut til å ha tilstrekkelig høyde.

Takrenner, nedløpsrør og andre beslag:
Av lakkert og plastbelagt metall fra
Takvann ledes til terreng.

Merknader: Forventet levetid på betongtakstein er 50 år.
Forventet levetid på takrenner, nedløpsrør og andre beslag i lakkert og plastbelagt metall er 35 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Delvis gulvlagt hanebjelkeloft med luketilkomst.
Se punkt 4.1 for beskrivelser av loftkonstruksjonen.
Loftluken er ikke isolert. Konsekvens er risiko for kondensskader.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse:
I mur- og betongkonstruksjon med bod under. Det observeres sprekker i murvegger, noe som indikerer at det er- eller har vært- bevegelse i konstruksjonen Tettesjikt har passert forventet levetid. Fall/vannavrenning er mindre enn dagens krav tilsier.
Rekkverkshøyde ble på tilfeldig valgt sted målt til ca. 84 cm, og oppfyller derfor ikke dagens forskriftskrav på 100 cm.
Dør til boden har råteskader og må skiftes innen kort tid.

Balkong:
I trekonstruksjon. Bjelkelaget er ført inn i bygningskroppen. Erfaringer har vist at det er risiko for fuktinntrengning i forbindelse med bjelkelaget. Det er også risiko for trekk og varmelekkasje.
Rekkverkshøyde ble på tilfeldig valgt sted målt til ca. 93 cm, og oppfyller derfor ikke dagens forskriftskrav på 100 cm.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 VASKEROM

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater:
Vegger og himling fremstår i normalt god stand. Veggene er malt i 2025.
Overgang mellom gulvbelegg og vegg er ikke fuktsikker.

Ventilasjon:
Naturlig avtrekk med veggventil men ikke tilstrekkelig tilluft/overstrømning. Det bør monteres mekanisk avtrekksvifte og etableres tilstrekkelig tilluft.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate:
Det er sprekker og åpninger i gulvbelegget. Se også punkt 7.1.3-Membran.

Fallforhold:
Fall til sluk vurderes å være tilstrekkelig. Noe ujevnt.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran:
Gulvbelegg fra byggeår. Belegget er malt i 2025. Det observeres sprekker i belegget, og det kan derfor ikke garanteres fuktsikkert. Utskifting anbefales da det er risiko for muggdannelse mellom belegg og underliggende betonggulv.

Sluk:
Sluk av plast fra byggeår.

Fuktmåling:
Pga. vaskerommets plassering mot yttervegger og delevegger av mur er det ikke boret 73 mm hull for fuktmåling.
Fuktsøk på tilgjengelige overflater viste ingen unormale fuktverdier, uten at det derved kan garanteres skadefritt.

Merknader: Forventet levetid på vinyl- og linoleumsbelegg er 20 år.

7.2 BAD KJELLER

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Overflater:
Det er bomlyd i veggflisene, noe som indikerer manglende vedheft til underlaget. Riss i fuger observert.

Ventilasjon:
Naturlig avtrekk med veggventil men ingen etablert tilluft/overstrømning.

Etter helhetsvurdering av alder på røropplegg, tettesjikt og ventilering gis badet TG 3.

Merknader:

Ingen 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate:
Det er bomlyd i gulvflisene, noe som indikerer manglende vedheft til underlaget. Riss i fuger observert.

Fallforhold:
Fall til sluk vurderes å oppfylle gjeldende forskriftskrav for badet.
Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca. 20 mm.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

Merknader: Badet gis TG 3 som helhetsvurdering.

Ingen 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran:
Det er ingen synlige tegn til at det finnes membran på gulv og vegger. Evt. membran har uansett passert forventet levetid.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membranen vurderes derfor etter alder og forventet gjenstående levetid.

Sluk:
Sluk av plast fra byggeår. Ingen synlig membran i sluket. Konsekvens av manglende eller feil montert membran/slukmansjett er risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

Fuktmåling:
Det ble boret 73 mm. hull fra tilstøtende badstue og mot dusjsone. Fuktmåling med pigg viste 17,8 vektprosent fuktighet.
Måleverdi er i et sjikt hvor det må forventes skjulte skader.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.
Badet gis TG 3 som helhetsvurdering.

7.3 BAD 1. ETASJE

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Overflater:
Vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje.

Ventilasjon:
Elektrisk avtrekksvifte og tilluft via dørterskel.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Overflate:
Gulvflisene fremstår med normal bruksslitasje.

Fallforhold:
Fall til sluk i nedsenket dusjsone vurderes å oppfylle gjeldende forskriftskrav for badet. Gulvet utenfor dusjen er imidlertid uten fall til sluk. Konsekvens er at evt. lekkasjevann fra andre steder på badet ikke vil føres til sluk for avrenning men bli stående. Derav TG 2.
Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca. 27 mm.
Terskelhøyde oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav for tilgjengelig bolig.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Membran:
Selger opplyser at membranen er fra 2021. Det finnes ingen dokumentasjon på membranløsningen. Derav TG 2.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membranen vurderes derfor etter alder og forventet gjenstående levetid.

Sluk:
Sluk av plast fra 2021. Det kan ikke verifiseres om slukmansjett er korrekt montert under klemring i sluket. Konsekvens av manglende eller feil montert slukmansjett er risiko for fuktskade i bakenforliggende konstruksjoner.

Fuktmåling:
Det ble boret 73 mm hull fra tilstøtende kontor/hobbyrom og mot dusjsonen. Fuktmåling med pigg viste under 8,0 vektprosent fuktighet, noe som betraktes som akseptabelt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 KJØKKEN

TG 1 8.1 KJØKKEN

Vanninstallasjonen er fra 1972

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

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

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

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

Innredning:
Fra 2002.
Fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det ble ikke påvist skader eller feil av vesentlig betydning for innredningens funksjon.
Ventilator er funksjonstestet og funnet i orden på befaringsdagen.
Det er fastmonterte sokler og det er derfor ikke inspisert under innredningen.

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

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 KJELLER

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Overflater:
Det er utlektede yttervegger under terreng (bad, badstue og kjellerstue). Dette betraktes som risikokonstruksjon med tanke på skjulte fuktskader.
Det observeres utfellinger og fuktskjolder på de av ytterveggene som kun har malt murpuss. Sprekker og skråriss i murpuss observert. Se også punkt 1.1

Ventilasjon:
Det er veggventil i de fleste rommene.

TG 2 gis for å belyse fuktskade risiko ved utlektede yttervegger. Riss, sprekker og fuktskjolder observert på synlig grunnmur.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tilfarergulv i kjellerstuen betraktes som fuktrisikokonstruksjon. Det finnes ingen dokumenterte opplysninger om hvordan gulvet er bygget opp med hensyn til isolasjon og fuktsperre.
Enkelte riss og fuktmerker i betonggulv observert.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er hovedsakelig synlig murpuss på yttervegger under terreng, og det er derfor ikke boret 73 mm hull. Måling med pigg på tilfeldig valgte steder i trekonstruksjoner viste 9,6-14,5 vektprosent fuktighet, noe som betraktes som moderat forhøyede verdier. Registrerte fuktverdier er likevel i et sjikt hvor det kan oppstå skader, og det bør planlegges tiltak. Se også punkt 1.1-Drenering og fuktsikring av grunnmur.
TG 2 gis som følge av forhøyede fuktverdier.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1972

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Røropplegg:
Vann- og avløpsrør i kobber og plast fra byggeår. Alderen tilsier at røropplegget har nådd forventet levetid, med redusert gjenstående brukstid som konsekvens. Noe røropplegg fra 2021 på badet i 1. etasje
Stoppekran er plassert på vaskerommet.

Toalett:
Vegghengt toalett på badet mangler avrenningsspalte for at evt. lekkasjevann fra den innebygde sisternen kan synliggjøres og ledes til sluk.
Gulvmontert toalett på bad i kjelleren har passert forventet levetid.

Stikkledninger:
Selger opplyser at utvendige vann- og avløpsrør til kommunal tilkobling er fra 2010. Avløpsrør skal være utbedret i 2021.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder på ca. 200 liter fra 2010. Plassert på vaskerommet..
Varmtvannsberederen har nådd forventet levetid. Det kan derfor plutselig oppstå behov for reparasjoner eller utskifting.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsberedere er 15 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Oljetank plassert under terrasse. Det er ukjent om det er gitt pålegg om sanering eller om fyringsanlegget er tilpasset bruk av bioolje. Ytterligere undersøkelser anbefales. Derav TG 2.
Varmepumpe fra produkjsonsår 2015 montert i stue, 1. etasje. Installasjonen er ikke funksjonstestet.

Merknader: Forventet levetid på varmepumper er 15 år.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1972

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2010. Hovedsikring på 50 A.Overspenningsvern. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer.
Det kan ikke garanteres at alle kabler og stikkontakter er tilfredsstillende festet.
Innfelte downlights er ikke demontert for inspeksjon inne i selve konstruksjonen.
Samsvarserklæring for deler av anlegget skal finnes i Boligmappa.no.
Det Lokale El-tilsyn kontrollerte og godkjente el-anlegget for mer enn 5 år siden. Det bør foretas en utvidet kontroll av hele el-anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf NEK 405-2. Ved kontroll av el-anlegget kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Innvendig trapp:
Innvendig trapp har ikke 2-sidig rekkverk/håndløper, og det er større lysåpning enn 10 cm. mellom hvert inntrinn. Trappen tilfredsstiller derfor ikke dagens forskriftskrav.

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

Ferdigattest:
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Annet:
I følge situasjonsplan ligger drivhuset delvis inn på naboens tomt.
Det er ikke montert snøfanger på begge sider av taket og i hele takets lengde. Bør utbedres.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det observeres riss og sprekker innvendig i kjelleren. Drenering og fuktsikring av grunnmur gis TG 2 som følge av alder og tegn til funksjonssvekkelse.
1.3	Terrengforhold
	Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen.
2.1	Yttervegger
	Det er punktvise begynnende råteskader og sprekker i kledningen. Kledning og belistning på vinduer og overganger er montert helt tett mot vannbrett.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og dører gis TG 2 som følge av alder og slitasje.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrasse og balkong gis TG 2 som følge av alder og slitasje. Rekkverk oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav.
7.1.1	VASKEROM Overflate vegger og himling
	Vaskerommet er ikke tilstrekkelig ventilert.
7.1.2	VASKEROM Overflate gulv
	Det er sprekker og åpninger i gulvbelegget.
7.1.3	VASKEROM Membran, tettesjiktet og sluk
	Gulvbelegg må fornyes innen kort tid.
7.3.2	BAD 1. ETASJE Overflate gulv
	Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk.
7.3.3	BAD 1. ETASJE Membran, tettesjiktet og sluk
	Det finnes ingen dokumentasjon på membranløsningen. Det kan ikke verifiseres om slukmansjett er korrekt montert under klemring i sluket.
9.1.1	KJELLER Veggenes og himlingens overflater
	TG 2 gis for å belyse fuktskade risiko ved utlektede yttervegger. Riss, sprekker og fuktskjolder observert på synlig grunnmur.
9.1.2	KJELLER Gulvets overflate
	Tilfarergulv i kjellerstuen betraktes som fuktrisikokonstruksjon. Enkelte riss og fuktmerker i betonggulv observert.
9.1.3	KJELLER Fuktmåling og ventilasjon
	TG 2 gis som følge av forhøyede fuktverdier.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Røropplegg har nådd forventet levetid. Vegghengt toalett på badet mangler avrenningsspalte for at evt. lekkasjevann fra den innebygde sisternen kan synliggjøres og ledes til sluk.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen har nådd forventet levetid.
10.4	Varmesentraler
	Oljetank og fyringsanlegg anbefales ytterligere undersøkt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.1	BAD KJELLER Overflate vegger og himling
	Badet gis TG 3 som helhetsvurdering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250080

Selger 1 navn
Inger Lise Johansen

Gateadresse
Aschehougs gate 11A

Poststed	Postnr
HORTEN	3183

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: 1973

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 52

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: klp

Polise/avtalenr.: 51526686

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: 141250080

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovasjon av bad i hovedetasjen. Tak, vegger og gulv. Gulv og vegger kledd med fliser. Juni 2021
Arbeid utført av	Komplett Bygg, SAS Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Total renovasjon av bad i hovedetasjen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vann inn til huset byttet rør og koblet sammen med nabo i 11 B. Heiberg stod for graving og Grytemark for rør og legging av disse. oktober 2010
Arbeid utført av	Grytemark VVS og Heiberg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Murpuss har løsnet i matkjeller nede ved gulvet på høyre side av rommet (utevegg). Dette har vært uforandret i minst 10 år. Usikker på om dette kommer fra utsiden eller om det har vært noe inne i rommet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er sprekker i murpussen i matkjeller. Dette er etter sprengning hos nabo i 11B i 2018

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært en rotte i huset fra høsten 2023 til våren 2024. Det er gjort tiltak ved samarbeid med Pelias. Har tettet med skadedyr stopp under kledning på huset.

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	Satt inn nytt sikringsskap med automatsikringer og byttet varmtvanns tank. Juni/juli 2010 Har ikke dokumentasjon på dette lenger.
Arbeid utført av	Alt Installasjon AS

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	Har vært her to ganger. Har ikke dokumentasjon på dette.

Document reference: 141250080

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er bygget i 1972/1973. Reisverk er satt opp av byggmester , resten er bygget av Erling Andreas Johansen (1944-2010) Elektrisk ble sjekket av Nilsen Elektro og rør ble sjekket av Gregersen. Alt ute av murer og annen oppbygging er utført av Erling A. Johansen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble lagt nytt tak og huset ble malt på utsiden. Juni 2013

Arbeid utført av: RB. Maling og transport Halden.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Grusvei til eiendommen eies av 11A. Beboer i 11B har bruksrett på denne veien.

Document reference: 141250080

Tilleggskommentar

Kjøkkenet er fra desember 2002.

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: 141250080

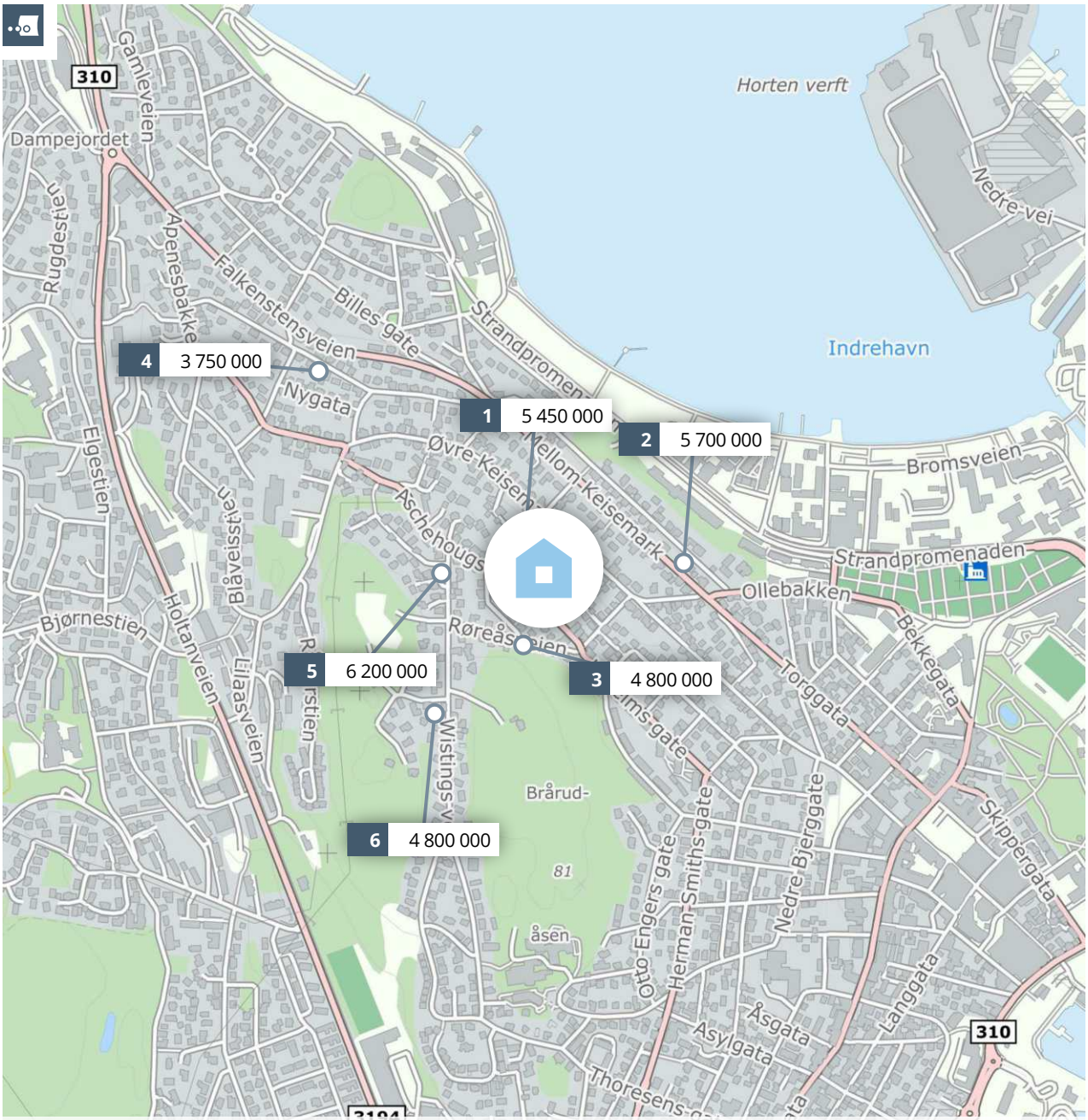
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Lise Johansen	c65ae9bee2844f99091b2e2 1c3348f8401ba9872	04.05.2025 15:44:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 141250080

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



Meglers verdivurdering

ASCHEHOUGS GATE 11 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 14.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Aschehougs gate 11 A, 3183 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 129 BNR 379 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Keisemarka

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	28 125
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	160 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						843 m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Keisemark 18 A 250 m² 1974 740 m² 4 sov				12.03.2025	5 990 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**21 800**
2	Nedre Keisemark 1 C 243 m² 1920 662 m² 3 sov				02.05.2025	5 900 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**23 457**
3	Røreåsveien 8 158 m² 1951 633 m² 3 sov				02.10.2023	4 990 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**30 380**
4	Skoggata 8 163 m² 1969 538 m² 2 sov				02.09.2024	3 900 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**23 006**
5	Wistings vei 1 A 195 m² 1963 611 m² 2 sov				18.06.2024	6 500 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**31 795**
6	Wistings vei 15 B 187 m² 1976 523 m² 3 sov				22.10.2024	5 000 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**25 668**

Aschehougsgate 11 A er en frittliggende enebolig med hovedetasje og underetasje, samt garasje. Boligen ligger svært fredelig og idyllisk i "andre rekke" i Aschehougsate med panorama utsikt over Oslofjorden fra begge etasjer. Rolig strøk med gangavstand til både skoler, barnehage og Horten sentrum. Boligen virker vesentlig større innvendig enn det man ser fra utsiden - her er det bl.a. 3 soverom hvorav ett er i bruk som kontor, 2 bad/wc - hvorav ett nytt, vaskerom, koselig kjøkken og 2 stuer - begge med flott utsikt. Frittliggende garasje.

Selger har eiet eiendommen siden den ble bygget i 1972/73. Det er i perioden 2010- 2025 gjort en del oppgraderinger med blant annet ny taktekking, utvendig vann/stikkledninger er skiftet, renovert bad i 1. etasje, pusset opp vaskerommet og nytt sikringsskap med automatsikringer. Mens andre bygningsdeler trenger litt oppussing - kjelleren har enklere og eldre standard enn hovedetasje. Flere detaljer i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget våren 2025.

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

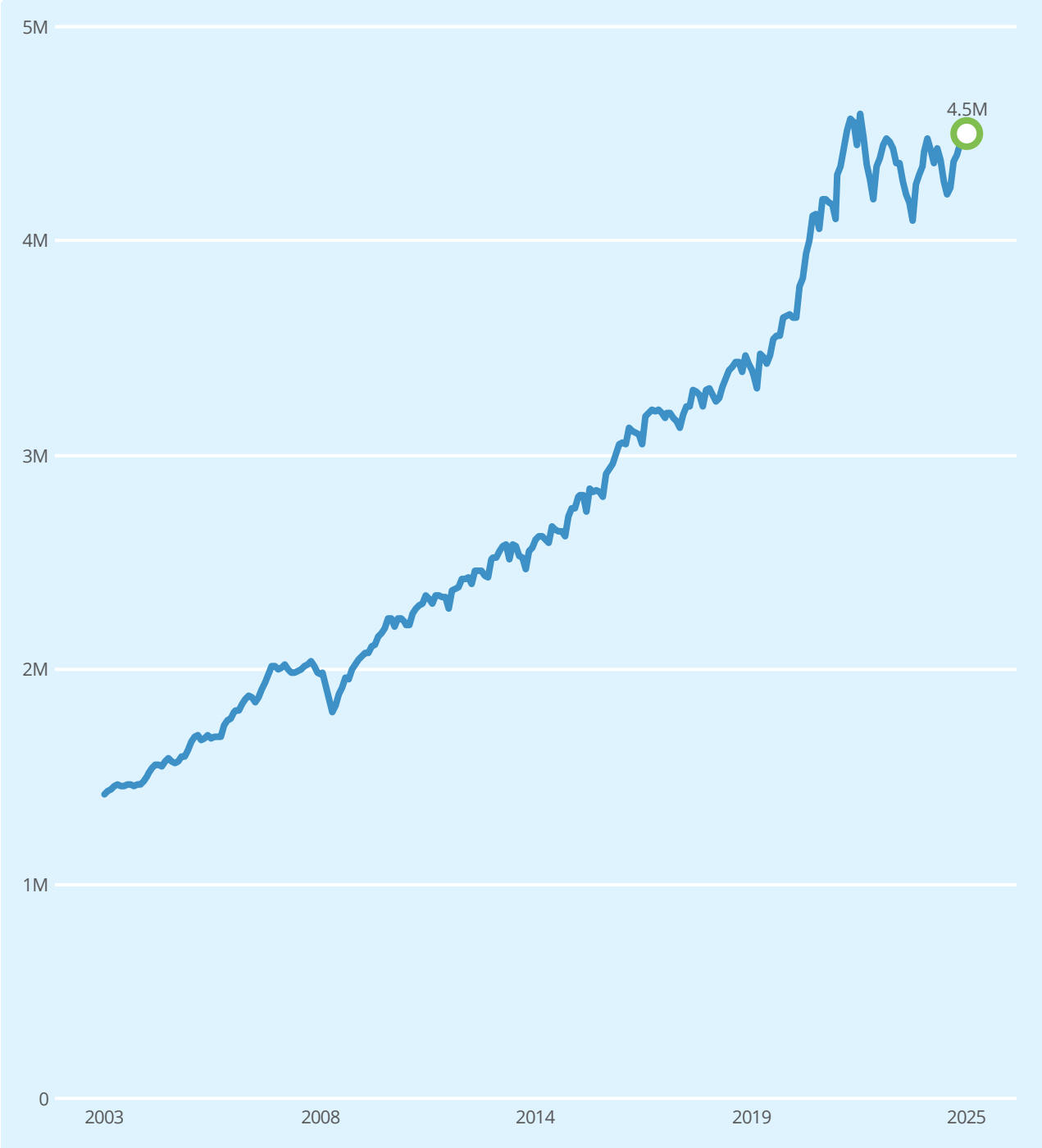
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS 14.05.2025

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

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger

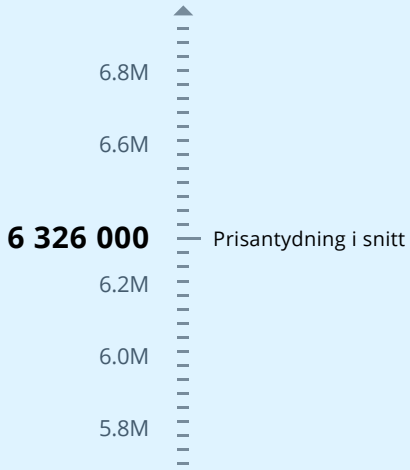


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i HORTEN kommune nå

34
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Eneboliger solgt i HORTEN kommune siste 3 mnd

45
eneboliger solgt

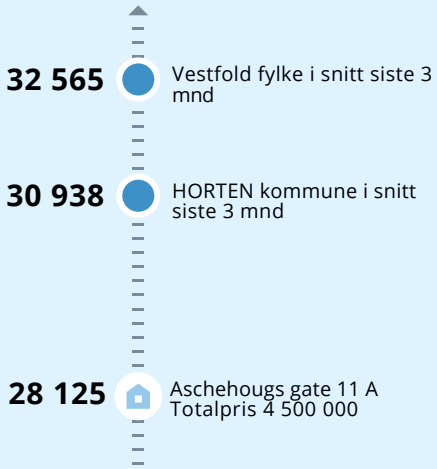


Solgt i snitt i løpet av

52
dager

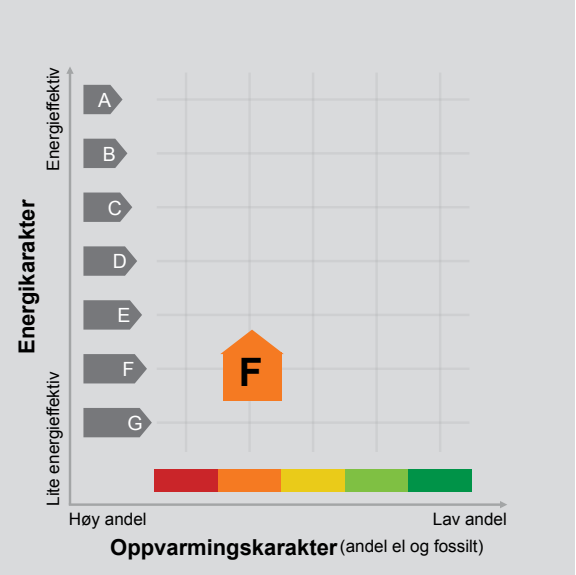
for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Aschehougs gate 11A
Postnummer	3183
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	379
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161704482
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119577
Dato	13.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Montering av peisinnsats i åpen peis
- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	164
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Skatteetaten

Dato
14.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 129 Bnr 379 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Aschehougs gate 11A, 3183 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 993 869
Som sekundærbolig:	kr 3 975 474

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**129**	**379**	**0**	**0**	Aschehougs gate 11A, 3183 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)	843.21m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	843.21m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	66.38m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

Velg karttype

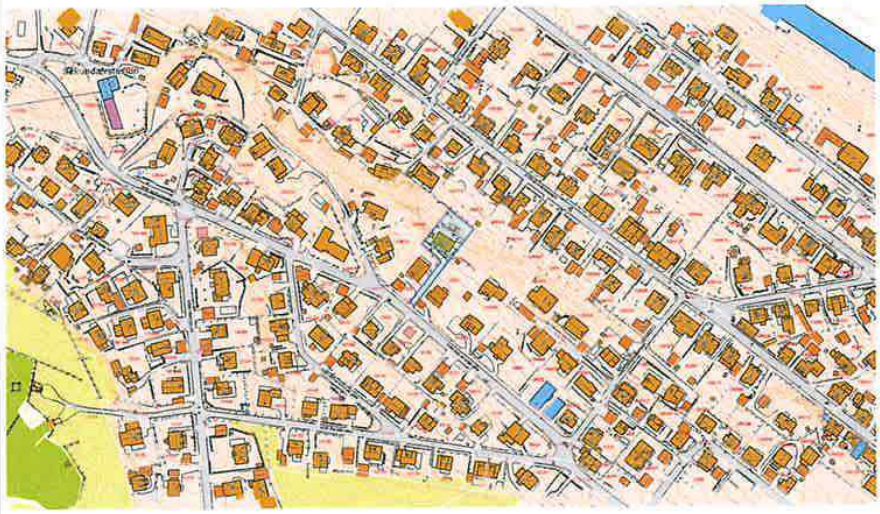
Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/129/379/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: ASCHEHOUGS GATE 11 A
- Beregnet areal : 843.2
- Oppgitt areal: 841
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161704482
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



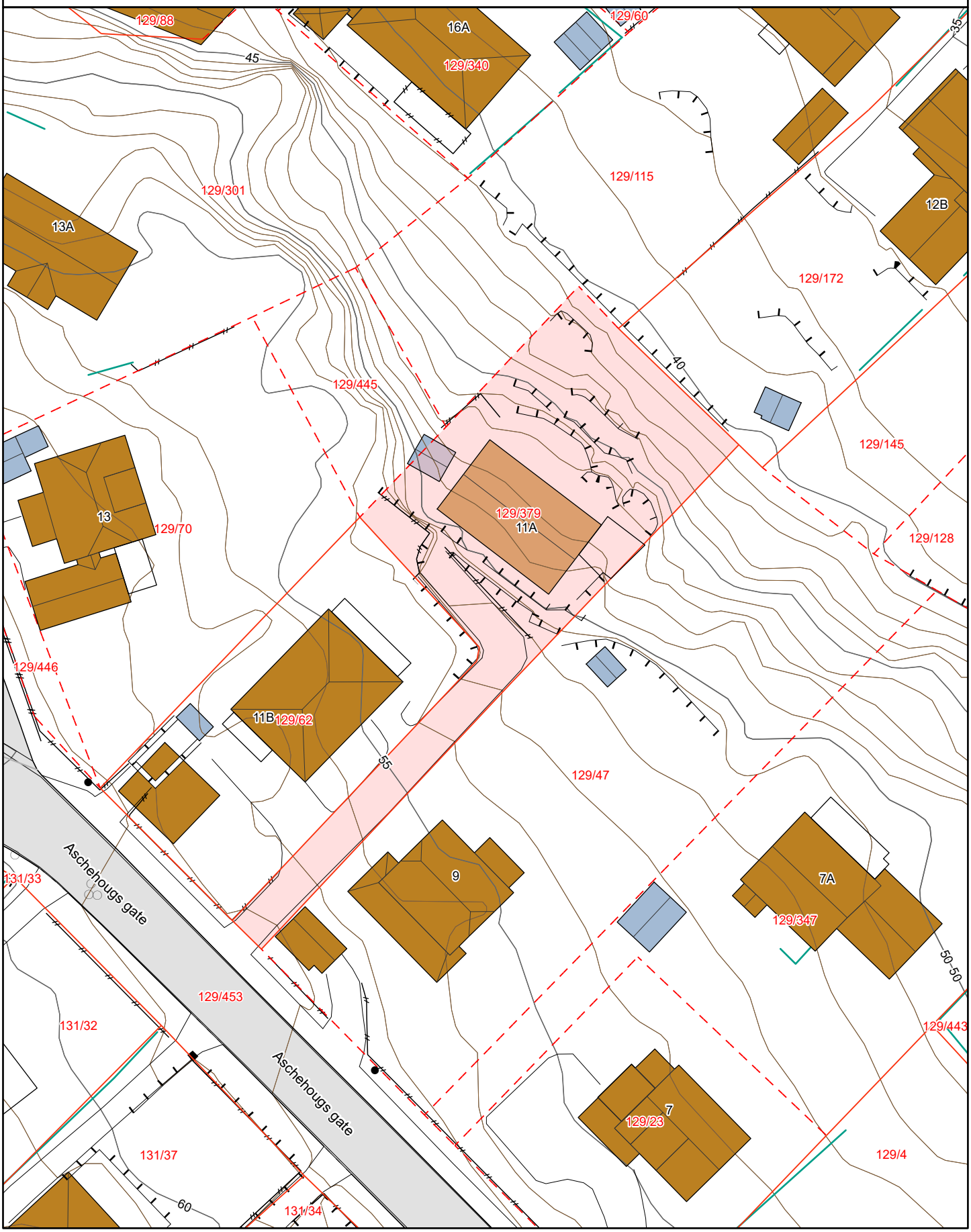
UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

Oversiktskart

Adresse: **Aschehougs gate 11A, 3183 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/129/379/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 843 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 28.04.2025



Matrikkelkart

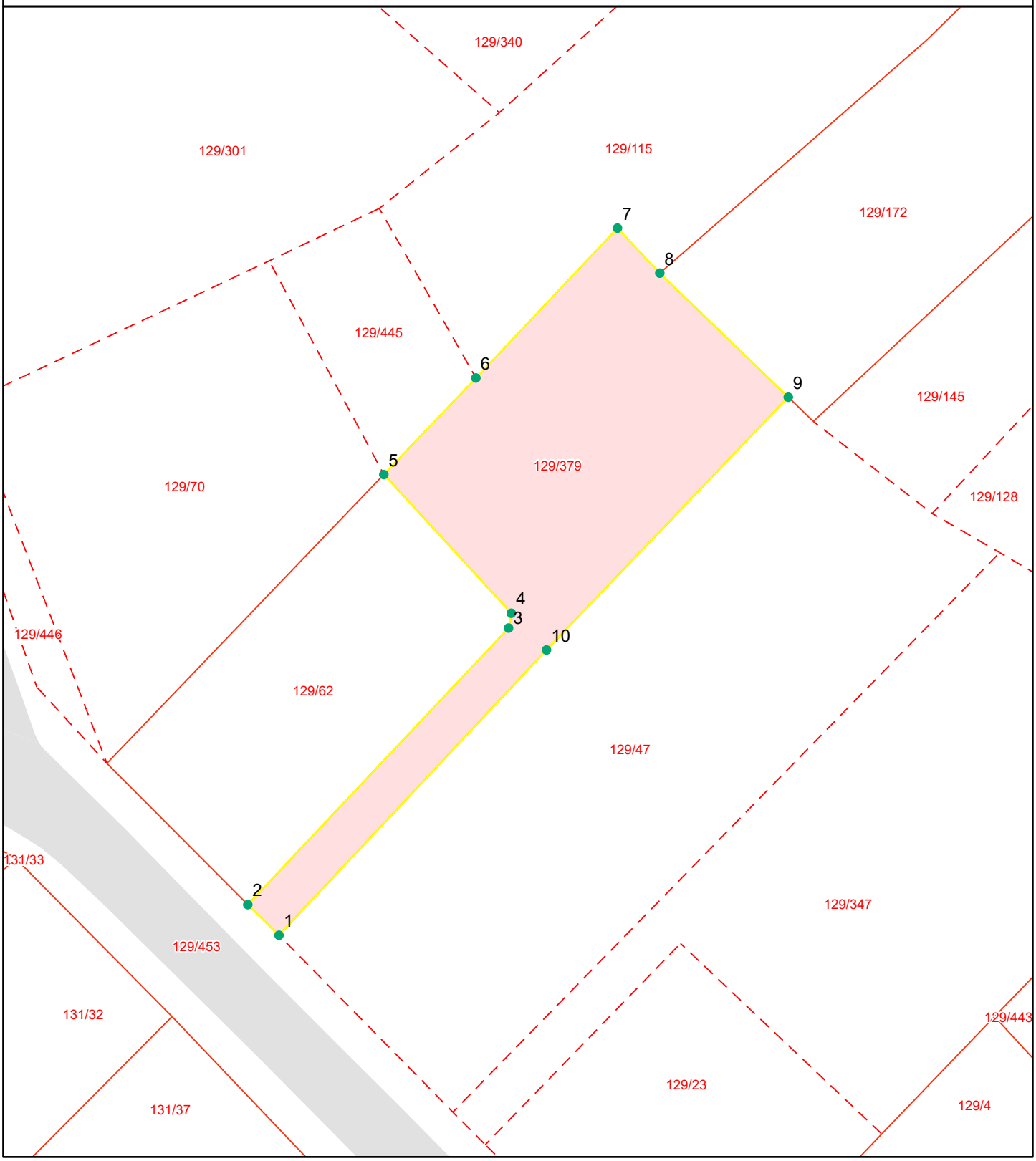
Adresse: **Aschehougs gate 11A, 3183 Horten**
Gnr/bnr: **3901/129/379/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 843 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 28.04.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 843 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

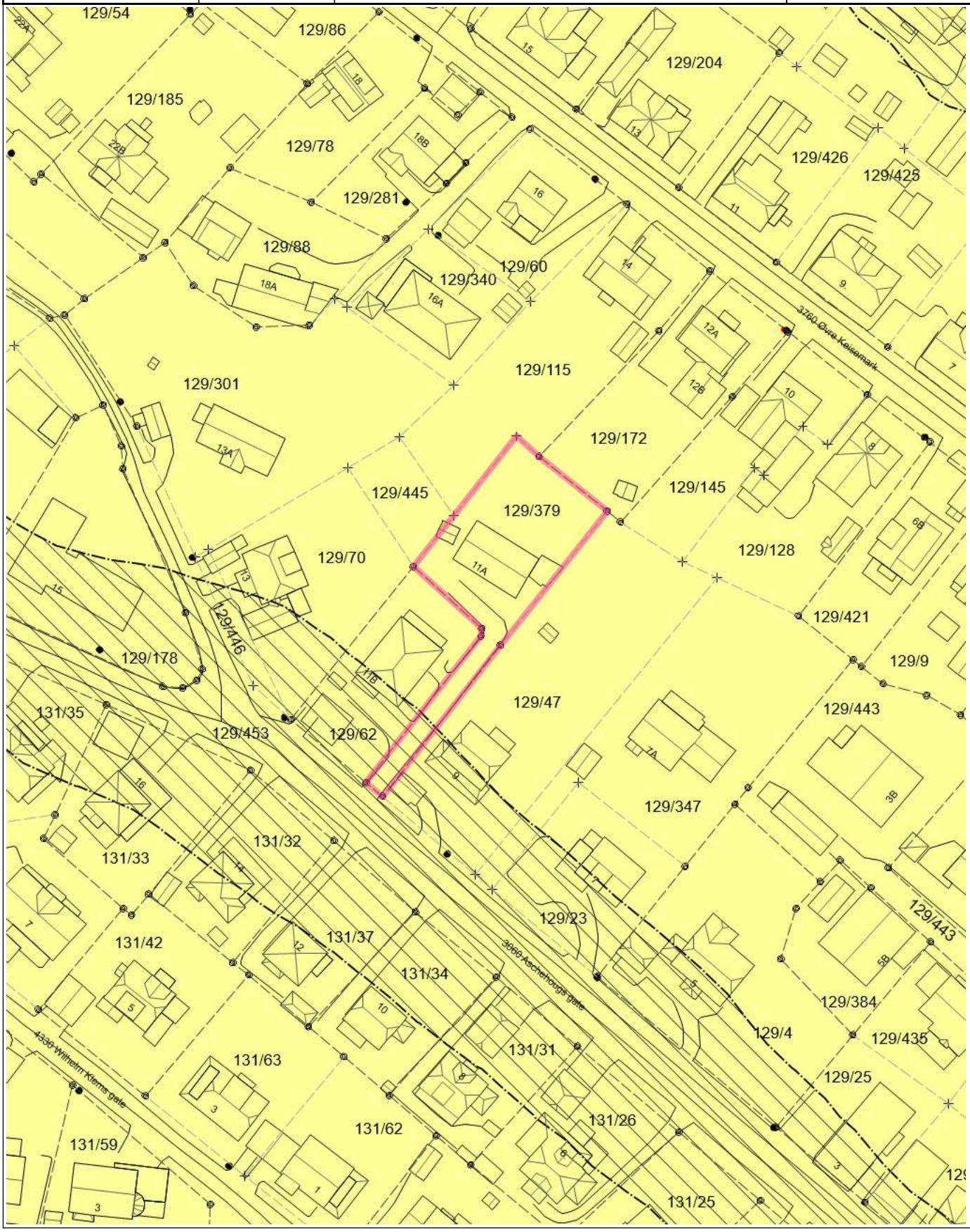
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6595607.86	243022.05	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	13	4.03	0
2	6595610.68	243019.17	Mur	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	35.05	0
3	6595636.17	243043.24	Mur	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	1.39	0
4	6595637.53	243043.49	Mur	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	17.37	0
5	6595650.31	243031.72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	12.31	0
6	6595659.21	243040.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	19.01	0
7	6595673.02	243053.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	5.7	0
8	6595668.87	243057.19	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	16.47	0
9	6595657.44	243069.05	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	32.26	0
10	6595634.15	243046.73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	36.06	0

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 379	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Aschehougs gate 11A 3183 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpBestemmelseOmråde


KpBestemmelseOmråde


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for støysoner


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende

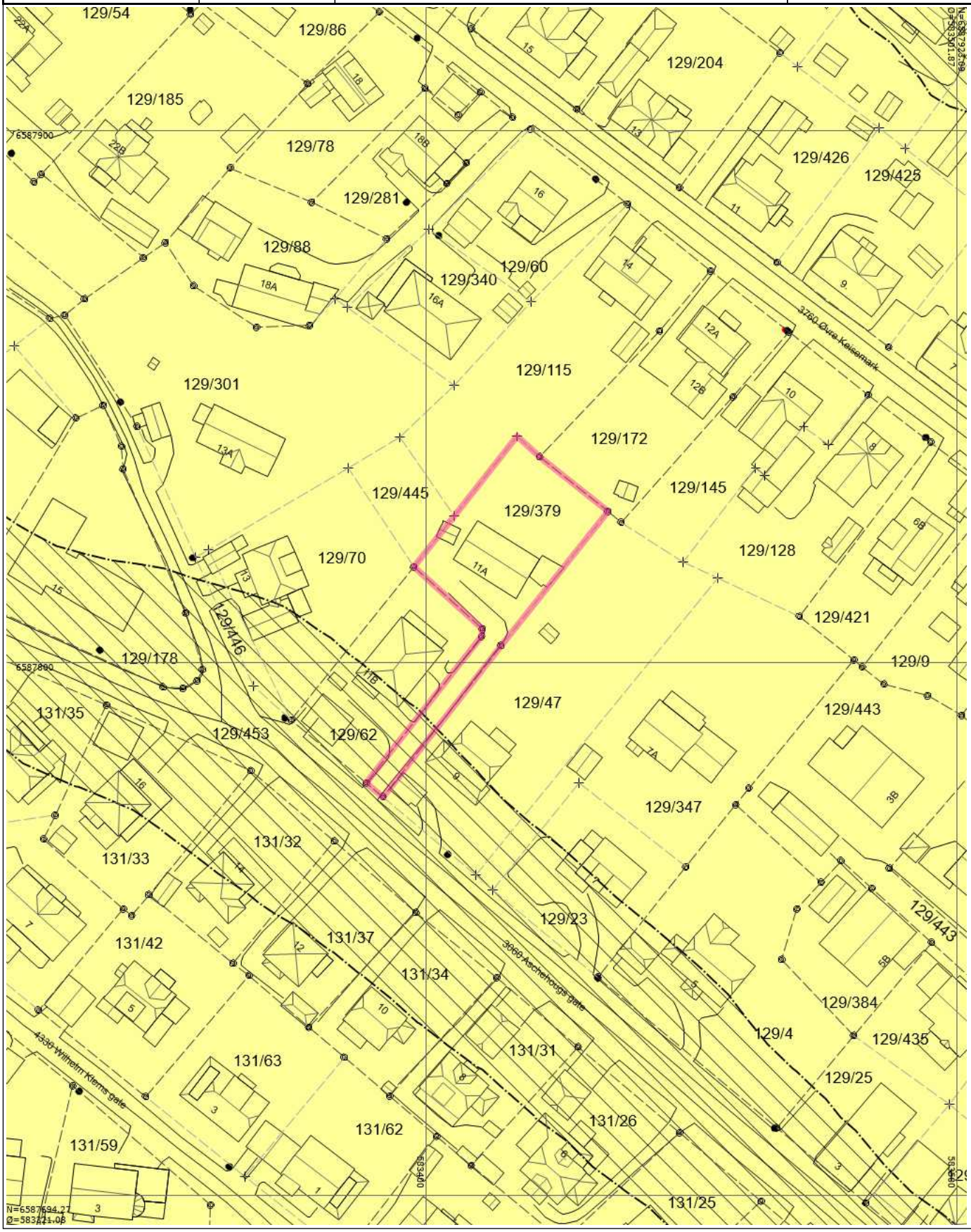

Høydekurve

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 379	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Aschehougs gate 11A 3183 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpBestemmelseOmråde


KpBestemmelseOmråde


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for støysoner


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende


Høydekurve

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.04.2025 14:47

Eiendom 3901-129/379

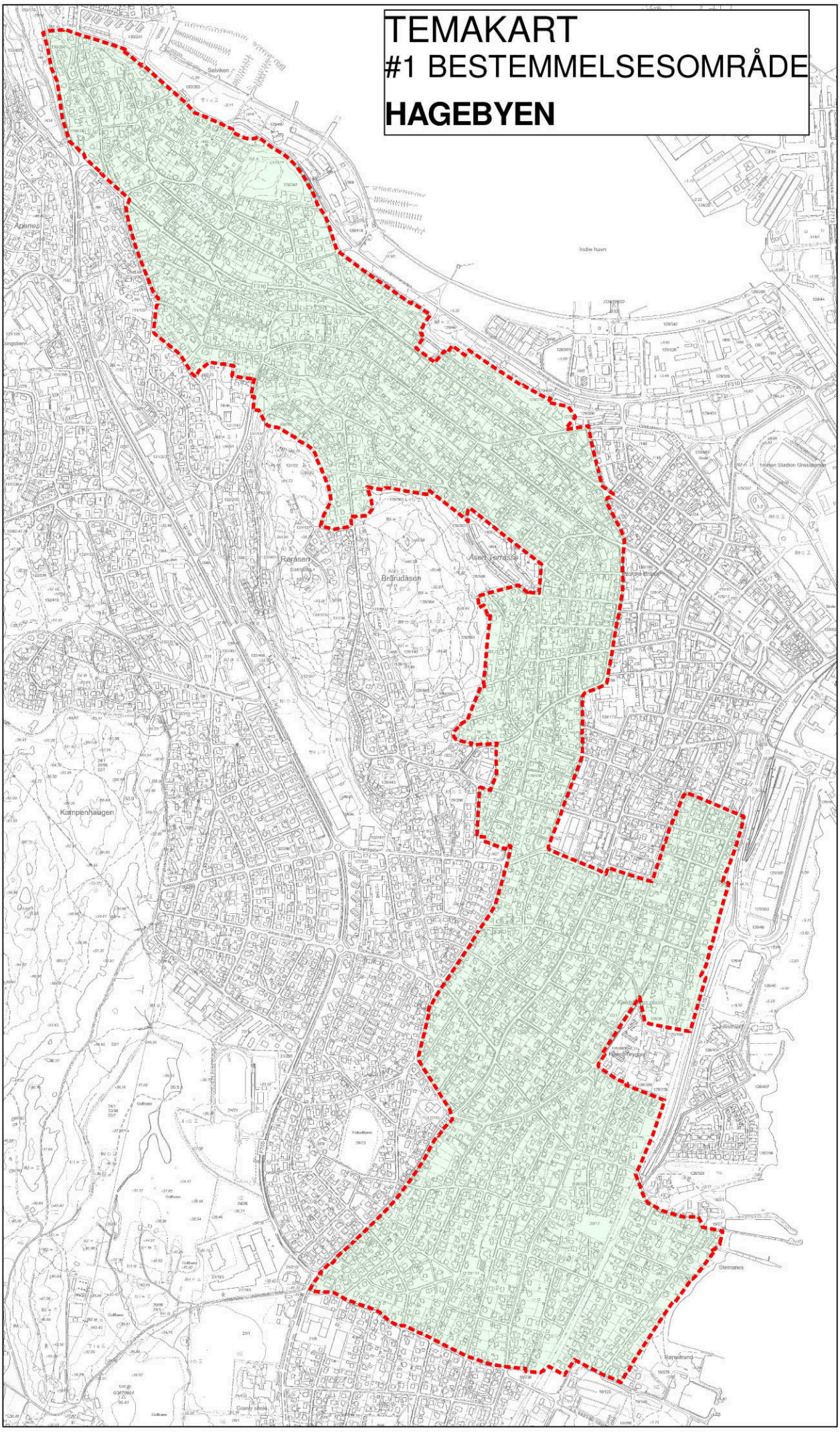
Adresser (1)

Adresse	Poststed
Aschehougs gate 11A	3183 Horten

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Johansen Inger Lise Aschehougs Gate 11a 3183 Horten	070445	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Johansen Inger Lise Aschehougs Gate 11a 3183 Horten	070445	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.04.2025 14:47

Eiendom 3901-129/379 Aschehougs gate 11 a

Bruksnavn	Aschehougs gate 11 a				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	14.07.1971	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	841 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	129	Beregnet areal	843,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	379	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Aschehougs gate 11A	3183 Horten	Keisemarka	Horten	Horten

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.07.1971	Kart- og delingsforretning	3901-129/379	Mottaker	698
		3901-129/62	Avgiver	-698
02.07.1971	Nymatrikulering	3901-129/379	Mottaker	144
23.12.1971	Kartforretning	3901-129/379	Mottaker	698
24.11.2005	Grensejustering	3901-129/62	Avgiver	-143
		3901-129/379	Mottaker	143
30.08.2016	Oppmålingsforretning	3901-129/62	Berørt	0
		3901-129/445	Berørt	0
		3901-129/446	Berørt	0
		3901-129/453	Berørt	0
		3901-129/70	Berørt	0
		3901-129/379	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-129/379	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-129/379	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	161704482			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 28.04.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	129	Bruksnr.	379	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Aschehougs Gate 11A						

	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?		

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.04.2025
Restanse:	kr 0 + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsynsgebyr/feiing	1 541 Kr

Tilleggsopplysninger:

Informasjon om eiendomsskatt

Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

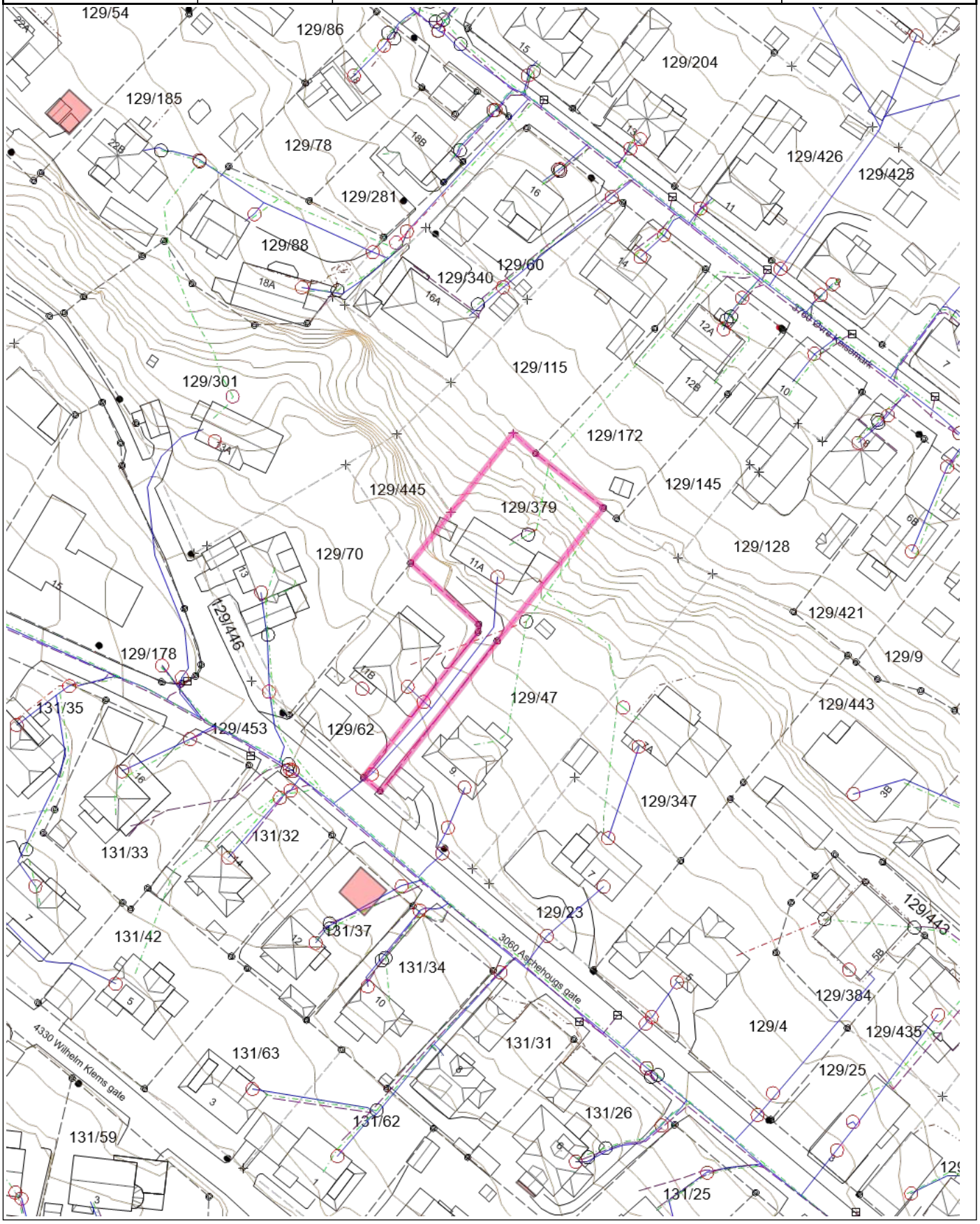
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

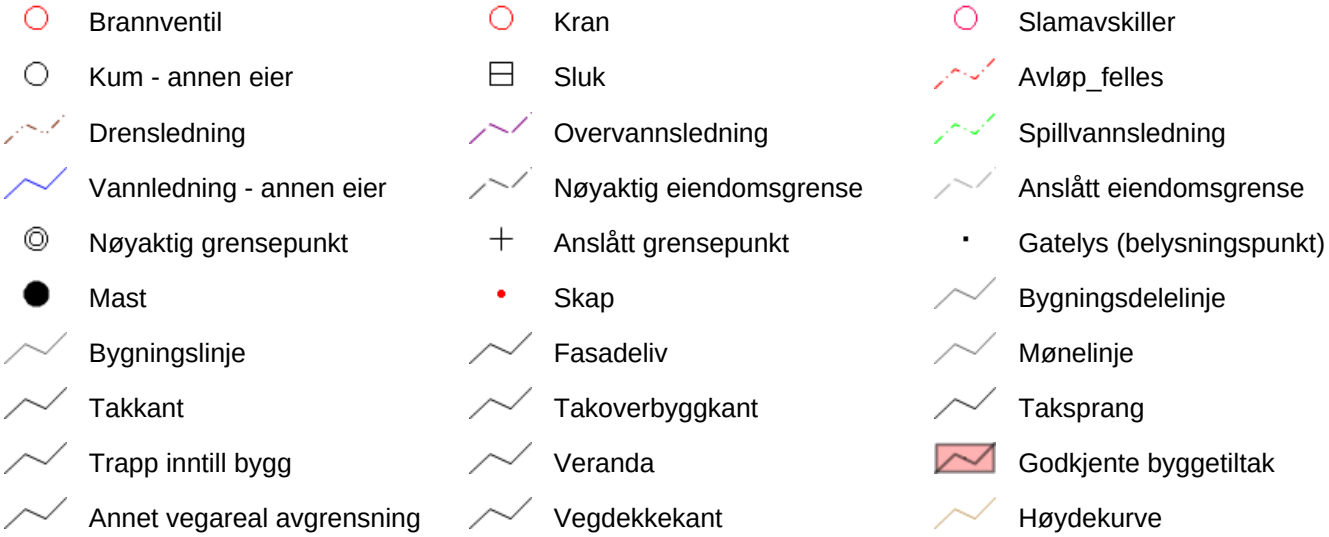
Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 379	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Aschehougs gate 11A 3183 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



L. nr. 55/71

FERDIGATTEST

for eiendommen Aschehougsgate 11A

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av 12.3.71

fra Erling Johansen

på vegne av Erling Johansen

med ansvarshavende Hans Lerøt

er følgende byggeforetagende lovlig:

Enebolig i tre i en etasje med underetasjen.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sunnhetsforskriftene kan den tas i bruk under hensyn til at tydelig husnummer, godkjente søppelkasser og brannstige anbringes straks.

Hortens Bygningsråd den 21. november 1973

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-129/379/0 Andel 0
Adresse
Aschehougs gate 11A
3183 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 06.05.19 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	25.01.23	X	

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

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Marie Thorup Surlien
Direkte tlf: 40 62 85 64
Vår ref.: 03/733
Deres ref.:

Vår dato: 20.05.2019

Inger Lise Johansen
Aschehougs Gate 11 A
3183 HORTEN

ASCHEHOUGS GATE 11 A - 0129/0379 - HORTEN KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 06.05.19 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:

Eier/representant for eier:	Inger Lise Johansen
For VIB:	Marie T. Surlien

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med vennlig hilsen

Marie Thorup Surlien
Feiersvenn

Mona Larsen
Feiermester

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

for gebyrmerker, notater o.l.

for stempel o.l.

BYGGEMELDING

Til bygningsrådet i Horten

BYGNINGSRÅDET OG BYGNINGSSJEFEN
Mottatt: I HORTEN
12. NOV. 1971
J.nr. 402 503/70

I henhold til bygningsloven anmeldes at det på (eiendommens navn)

g.nr. br.nr. tomt nr.

gate/vei Aschehaugs gt. 11a sted Horten

skal utføres flg. arbeider:

☒ boligbygg ☐ forretningsbygg ☐ fabrikk ☐ verksted ☐ lager ☐ skole ☐ hytte

annet

Byggearbeidets art:

☒ nybygg ☐ ombygging ☐ utvidelse ☐ hovedreparasjon annet

Bygningen brukes i dag til:

Bygningen skal senere brukes til:

Anslått verdi av byggearbeidet:

BRUTTO GOLVFLATE (G) (inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)		M²
BOLIGFLATE	85	M²
DERAV NYBYGG		M²
TOMTENS STØRRELSE (A)		M²

UTNYTTELSESGRAD $\frac{G}{A}$ =

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden): Naboerklæringer 2 Sett tegninger. Skisser av forandringer. Koppi av naboerklæringer ang. garasje. Naboerklæring ang. kloakk.

Regulering Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plassert i henhold til reguleringsplanen?
Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan?

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse? Ja
Er tomten oppmålt? Nei

Kloakk Er kloakkutløpet godkjent av bygningsrådet og helsevesenet?
Stikkledning føres til:
☒ off kloakk ☒ priv. kloakk ☐ til bekk/elv ☐ til synkekum ☐ til sjø.

Vann Er vannforsyningen godkjent av bygningsrådet og helsevesenet?
☒ off. vannverk ☐ privat vannverk ☐ brønn.
Tillatelse til tilkobling foreligger fra vannverk.

Adkomst Er adkomsten ferdig opparbeidet og godkjent? Nei
☐ off vei ☒ privat vei
Dersom De har avkjørsel fra riks- eller fylkesvei, har veisjefen godkjent avkjørselen?

Vedlegg i tilfelle kopi av tillatelsen.

Naboforhold På hvilken måte er naboene varslet? Personlig fremmøte

Følgende naboer er varslet Alle tilstøtende

Minsteavstander Til eiendomsgrense 4,- m Til veimidt m
Til annen bygning m

Takvinkel 23° grader.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Byggegrunn ☐ fjell ☐ grus/sand ☐ leire annet
Er grunnundersøkelser foretatt? Nei
Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelsene.

Fundamentering Sålebredde cm Grunnmursdybde under planert terreng 140 cm

Drenering ☐ 2 rader 3" rør ☒ 1 rad 4" rør annet

Byggematerialer ☒ lett bindingsverk ☐ tegl ☐ betong ☒ lettbetong ☐ tømmer
annet

Bjelkelag ☒ trebjelkelag ☐ betongdekke ☐ lettbetongelementer, annet

Isolasjon i vegg 10 cm mineralull cm lettbetong, annet

Isolasjon i himling 15 cm mineralull, annet

Isolasjon i gulv 15 cm mineralull, annet

Kledning Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:
Hva slags kledning?

Fasadekledning ☒ liggende panel ☒ stående panel ☐ puss ☐ spekket tegl
☐ metallplater ☐ sement-asbestplater annet

Taktekning ☒ taksten ☐ 2 lag papp ☐ sement-asbestplater ☐ metallplater
☐ naturskifer ☐ annet

Innvendige trapper Bredde 80 cm Opptrinn 18,6 cm Inntrinn 20 cm
Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm

Piper Antall 1 Antall løp 1 Løpenes dimensjoner 20

Ildsteder Antall: ovner 1 kaminer 1 peiser ☐ sentralfyr

Brensel ☒ elektrisitet ☒ petroleum ☐ olje ☐ ved, kull, koks

Ventilasjon Friskluftsventil i ☒ bad, ☒ wc, ☒ kjøkken, ☒ vaskerom,
☒ stue, ☒ soverom, ☐ entre, ☐ kott, ☐ kjeller/loft, andre
Avtrekksventil over tak fra ☒ bad, ☒ wc, ☐ kjøkken,
☒ vaskerom, andre WC. Kjeller

Sanitæranlegg Antall: Bad 1 Klosetter 2. Sluk 3 Tappekraner 7
Septiktankens nyttbare volum 2,5 m³

Utnyttelse av rommene Påfør plantegningene hva rommene skal brukes til.
Skal rom i kjeller og på loft nå eller senere brukes til oppholdsrom? Nei

Underskrifter
med sted, dato og adresse

Erling Johansen — Aschehougs gt. 11. Horten
byggherre — adresse

anmelder/arkitekt — adresse

~~Tormod Torgersen~~ — ~~Olavsgt 23 Horten~~
ansvarshavende — adresse

Hans Knut Halvorsen Fredensgt 28.

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen.)

Påtegninger (brannstyret, helseråd, arbeidstilsyn m.v.)

Dette byggemeldingsskjema fylles ut i 2 eksemplarer og sendes bygningsvesenet sammen med behandlingsgebyr og følgende bilag:

1. 2 sett signerte tegninger i målestokk 1 : 50 eller 1 : 100 (planer, fasader, snitt og eventuelle detaljer).
2. Målsatt situasjonskart (kfr. bygningsvesenets krav til disse).
3. For bygg over 60 m²: Utfyll skjema til forsyningsnemnden bilagt tegninger og situasjonskart.
4. Eventuelle tinglyste naboerklæringer. (Når det søkes om dispensasjon fra gjeldende avstandsbestemmelser.)
5. Eventuell tillatelse fra veisjefen om privat avkjørsel fra riks- eller fylkesvei.
6. Eventuelle statiske beregninger for spesielle konstruksjoner i tre/betong/stål.
7. Eventuelle søknader om dispensasjoner fra lov, forskrifter, vedtekter o.l.
8. Erklæring om at nabo(er) er varslet.
9. Eventuelle erklæringer om tilknytning til privat kloakk og/eller vannverk.
10. Eventuelle erklæringer fra naboer som blir berørt, f.eks. p.g.a. kloakkutslipp.

CICERO A.S TØNSBERG

Sak nr. 55/71.

Enebolig på parsell av Aschehougs gate 11. Byggherre: Bolding Johansen.

Byggemelding mottatt 12. mars 1971.
Vedlagt 5 tegninger som viser planer, snitt, fasader og situasjonskart.
Brev om forandringer, vedlagt 1 skisse-tegninger.
23 erklæringer fra 6 naboer.
1 erklæring om kloakkledning.

I bygningsrådets møte den 8. oktober 1970 (sak nr. 272/70) ble det godkjent at en tomt kan fradeles Aschehougs gate 11. (Forbehold om 4 m bred atkomstveg).

Der anmeldes nå en enebolig i en etasje med fullt utgravet kjeller.

I 1. etasje blir det stue med spisekrok, kjøkken, 3 soverom, bad med WC., gang og vindfang.

I kjelleren blir det vanlige kjellerrom.
Garasje skal bygges inn mot nabogrense.

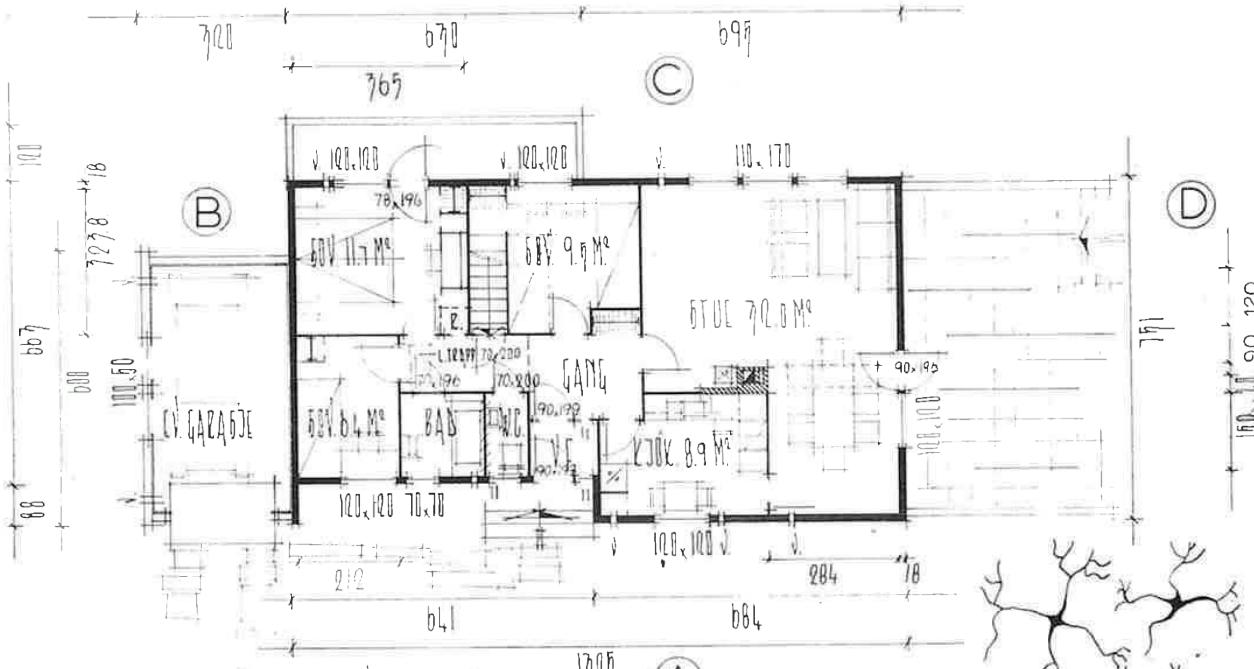
Det er noe tvilsomt om dette huset kan plasseres på tomten med de høyder som tegningene viser.

Vedtak:

Under forutsetning av at grunnmur mot nordøst ikke blir høyere enn 250 cm godkjennes byggemeldingen med de endringer som er foreslått og forøvrig på vanlige vilkår.

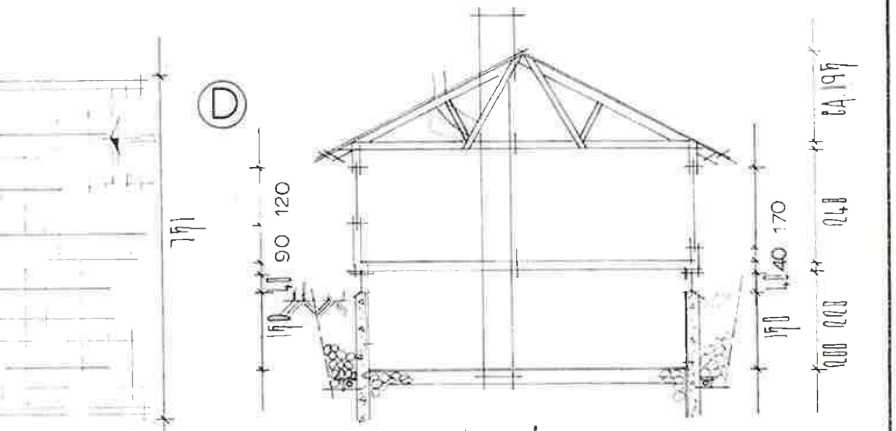
K. Gulvd

TYPE 7 S



PLAN AV 1. ETASJE

PLAN AV KJELLER



TVERRSNITT

87 M² LEIEAREAL

OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68 (210)

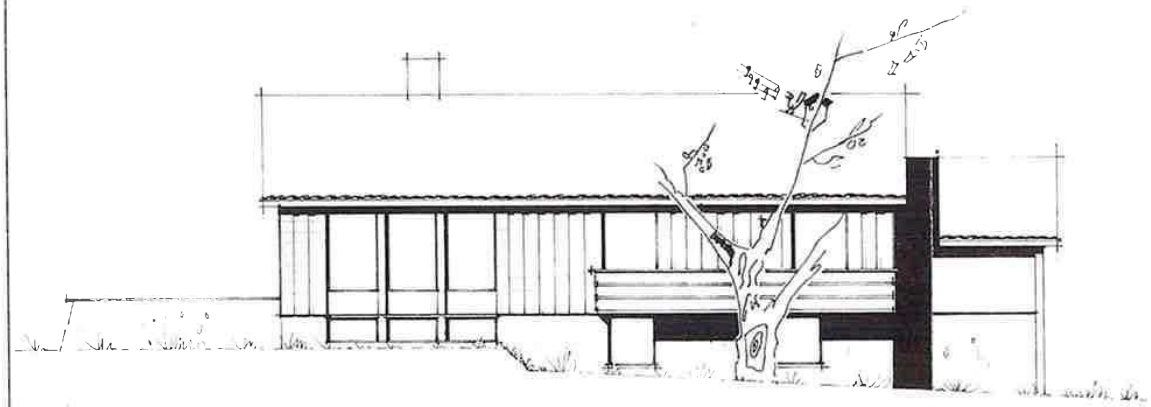
DØRER SOM IKKE ER MÅLSATT PÅ TEGN. = 80×200CM.

REV. 16-2-67.

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:
	7-7-66.	TEGN. NR. B-10-7 B7.1

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

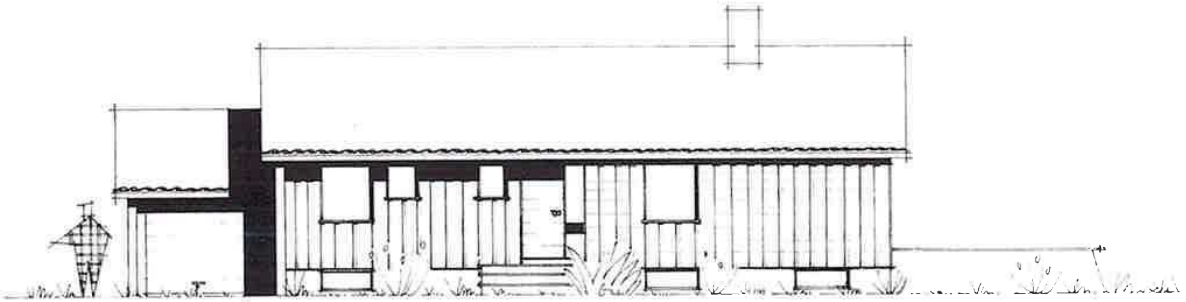
TYPE 7 s.



FASADE (C) MOT:



FASADE (B) MOT:



FASADE (A) MOT:

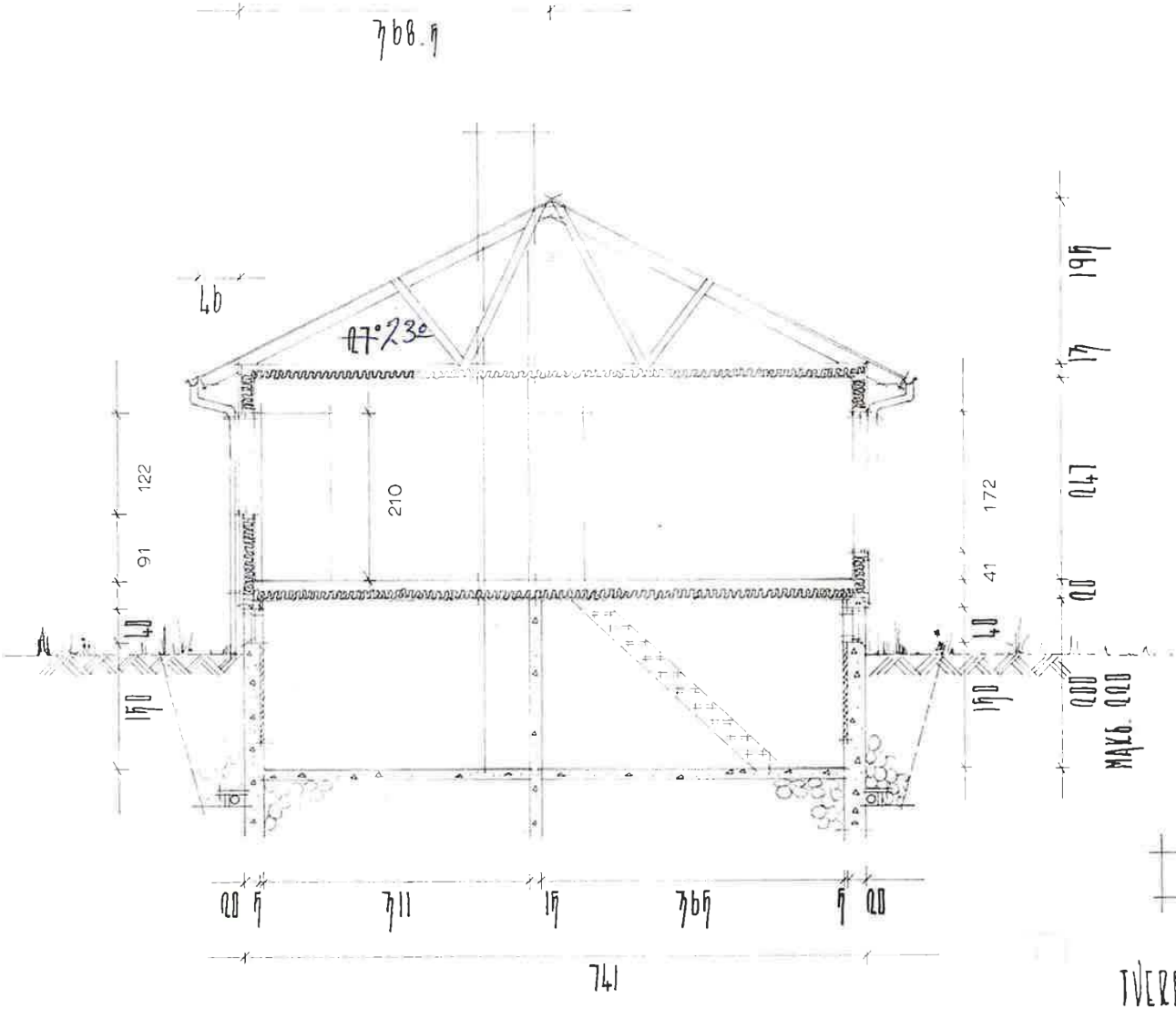


FASADE (D) MOT:

OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68

DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR. 11 AV 7.7.1922 OG LOV NR. 2 AV 12-5-1961

BRØDRENE FJOGSTAD A/S BANDNES	M: 1:100	7-7-66	BYGGHERRE: TEGN. NR: B-10-7642



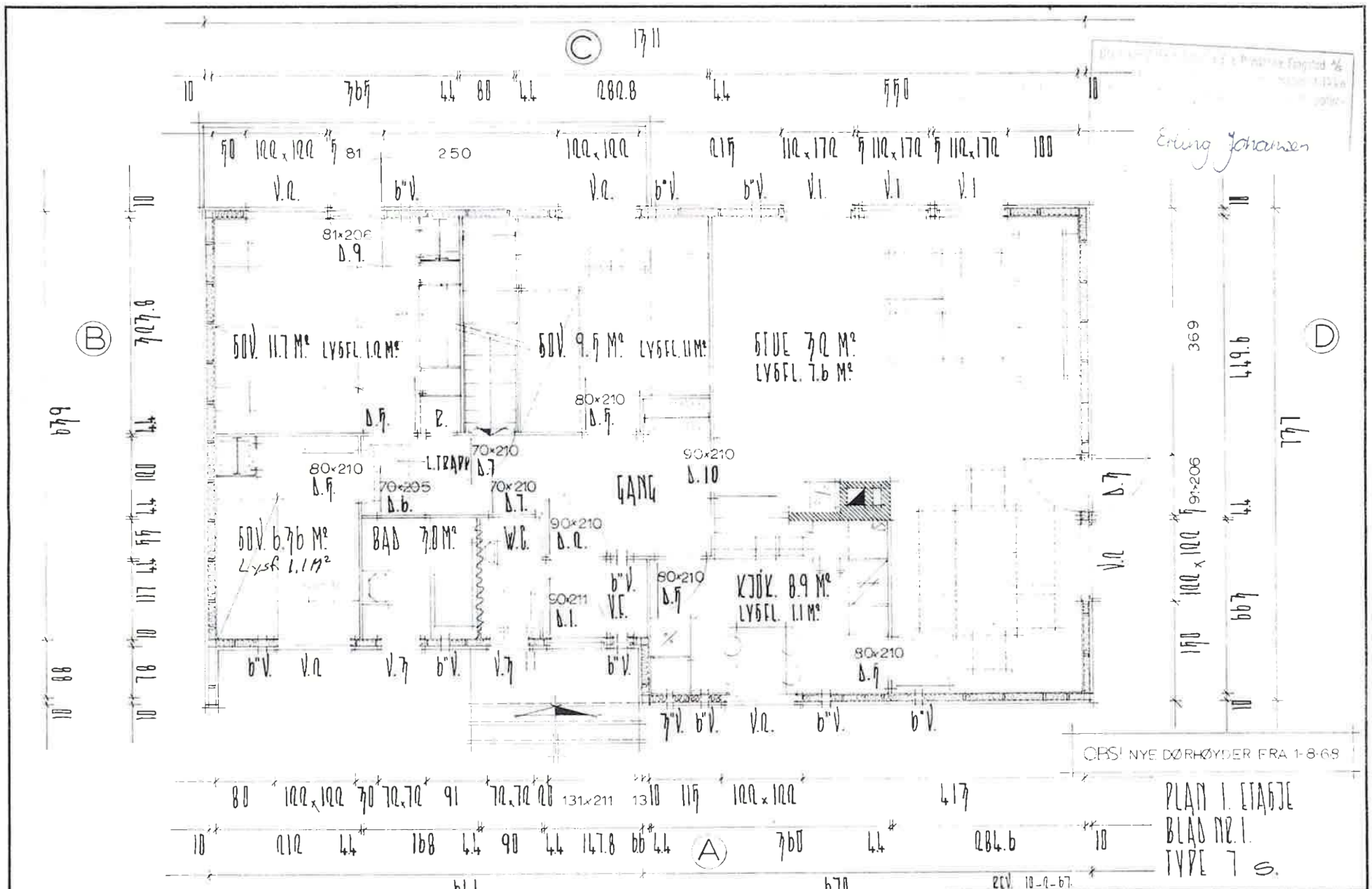
MÅLSETTING AV VINDUER GJELDER
BINDINGSVERKET BJELKELAGET

OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68

TVERRSNITT BLAD NR. 7 TYPE 7 S

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M: 1:50	BYGGHEFTE:	
G.J.	Ø.F. 7.7.66	TEGN. NR.: A_10_766.7	

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961



PLAN 1. ETASJE
BLAD NR. 1.
TYPE 7 S.

MÅLSETTING AV VEGGER-DØRER OG VINDUER GJELDER BINDINGSVERKET!

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

BRØDRENE FJOGSTAD A/S SANDNES	M: 1:50	BYGGHERRE:
	TEGN. NR. 77-66.	A-10-5 bis a

Notater