PRIVATMEGLEREN
HORTEN

LØNNEVEIEN 16

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lønneveien 16, 3179 Åsgårdstrand
Gnr. 2, Bnr. 90, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250218

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.

Tilstandsrapport

Enebolig

Lønneveien 16, 3179 ÅSGÅRDSTRAND HORTEN kommune

gnr. 2, bnr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 19.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22627-1014 **Referansenummer:** VQ2112

Foretak: OLSEN TAKST OG BYGG **Takstingeniør:** Odd Harald Olsen

OLSEN
TAKST OG BYGG
Trygg og god tilstandsvurdering, prosjektledelse og byggeläsoppfølger

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

Olsen Takst og Bygg

Byggmester og takstmann med bred erfaring i byggebransjen



Rapportansvarlig

Odd Harald Olsen
Uavhengig Takstingeniør
oho@olsentakstbygg.no
954 60 990

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder normal standard med bl.a. Laminat og furu på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra Kjøkken til syd/østst vendt veranda. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Boligen har mindre og større avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Hvite kant/ israft beslag på tak
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning på øverste del av gavl.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen virket tørr.
Bygningen har malte faste og åpningsbare trevinduer med 2-lags glass i forskjellige årstall fra byggeår til 2019 ifølge produksjonsår på produkt. Det er 2 stk velux vinduer i 2. etg fra 1994 ifølge eier.
Bygningen har malt hovedytterdør med buet vindu med ukjent årstall og malt balkongdør i tre fra 2016. Kledd eldre glassdør inn til utebod og garasjeport til verksted.
Boligen har veranda i impregnert trevirke med utgang fra stue mot syd/øst.
Det er platting ved innangsparti i impregnert utførelse og betong.
Det er lav høyde på rekkverk på veranda, men høyden til snitt terreng er under 50 cm og det er da ikke krav til rekkverk.
Det er en totrinns trapp fra veranda ned til hage i impregnert utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, malte plater og murt forblending rundt peis. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er ikke inspisert/ undersøkt.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn, peis med innsats og sotluke.
Eier opplyser om at topp pipe ble endret pga krav fra feievesenet i 2004. Eier opplyser om at det ble foretatt kontroll av Brannvesenet i 2022 og det er ikke funnet noen avvik ifølge rapport.
Bygningen har grovkjeller av betong under betongdekke under garasjedel inntill boligen, med lav himlingshøyde og er ikke målbar, det velges derfor å sette det som krypkjeller.
Grovkjeller har tilkomst via dør fra bakside av bygget.
Kjelleren har en del lagringsplass.
Boligen har lakkert tretrapp med malte trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører med pålimt profillister, og profilerte furudører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon av type FDV fra Byggmester Aage Blach Ellefsen
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen antas og være 15 mm da det antas at membran ligger rett under terskel. Terskel var fuget mot flis og membran kunne ikke konstateres ved terskel. Det er fall 1:100 fra terskel til sluk
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg i entre' mot dusjhjørne. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Fuktnivået bør være under 15%

Bad 2. etg
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 13 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45. Det er registrert fall under 1:100, men det er oppkant ved dør.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt og det er påvist fukt avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i på kneloft mot dusjkabinett.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,3 %. Den bør være under 15%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det var ingen krav til vannstoppsystem eller komfyrvakt da kjøkken ble bygget, men det anbefales å montere.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet/lager har innredning med glatte fronter fra byggeår og oppvaskkum i stål. Kjøkkenet blir ikke brukt som vanlig kjøkken. Rom blir brukt som ekstra lagerrom til hovedkjøkken og kategoriseres ikke som kjøkken, det er derfor valgt å sette TG1.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Det er kun inspisert under vask. Rørsystem er utenfor takstmann sitt område og er derfor kun beskrevet. Rørsystemet er av varierende årstall, noe fra byggeår, det meste er fra 1999 og 2013.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-Luft varmepumpe fra 2022. Tilstand er ikke vurdert da det er

Beskrivelse av eiendommen

utenfor takstmannen sitt fagområde. Eier opplyser om at det tatt service på denne i februar 2025.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg med skrusikringer og noen automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil. Eier opplyser om at varmekabler fungerer som de skal.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår. Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var tegl g betong rør. Bygget har gulv på grunn ifølge eier og krypkjeller under garasjedel.
Bygningen har grunnmur i mur/betongstein. Ukjent fundamentering
Flat og skrånende tomt. Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og egen septiktank.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyse om at der er lagt rør i rør på avløpsrør fra baderom til septiktank av BTS rørfornying i 2017.
Eier opplyser om at utbygg med kjøkken og bad 2. etg har rørføring i PVC frem til inspeksjonstank ved terrasse.
Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1970.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

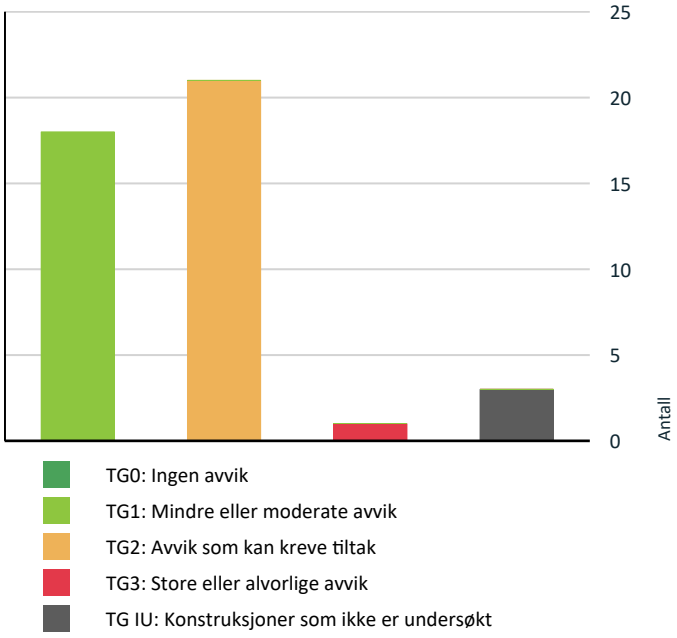
Enebolig

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

Nåværende eller tidligere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet delevegger. Endringen kan være melde/søknadspliktig og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.
Eier opplyser om at det er satt opp vegg mellom trappeoppgang og stuedel.
Eier har flyttet baderom i 2. etg i forhold til tegnet. Eier opplyser om at det er utført takoppløft/ påbygd 2. etg i 1990 og påbygg med kjøkken og kontor 2. etg i 1999.

Sammendrag av boligens tilstand

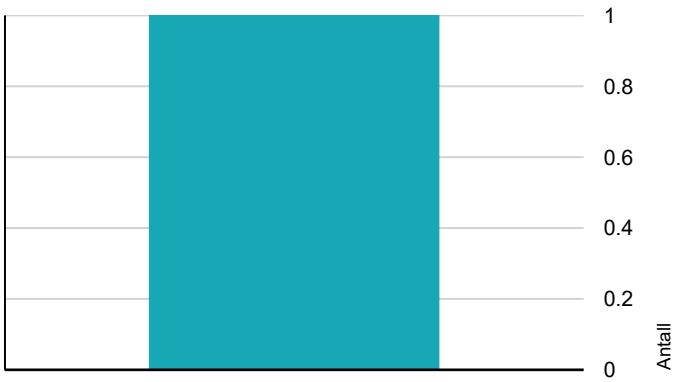
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Eier opplyser om at kommunen har pålagt eier om å fjerne septiktank. Eier opplyser om at det går avløp fra septiktank til kommunalt nett. Boligen har kommunal tilknytning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loft har mange nivåer og vinkler og flere områder var det ikke bordet gulv og kunne derfor ikke inspiseres.
Loft over garasjedel hadde liten tilkomst og er ikke inspisert.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Levetiden er oppbrukt på enkelte vinduer,

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Dør til utebod er kledd på utsiden og en del slittasje på terskel.
Garasjeport er av eldre årstall (vippeport) og er slitt.
De er løs vrider på verandadør.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ujevne/ svelling skjøter på laminat enkelte steder i entre'.
Det er registrert sprekker i overflate på vegg over vinduer flere steder.
Det er registrert nedsenk i himling i entre' og ved pipe i stue 1. etg.
Det er registrert knirk i gulv enkelte steder.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert sprekker mellom pipe og peisinnstas.
Det er registrert sprekker i puss på pipeløp i 1. etg.
Det er registrert sprekk i peisomramming.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:
Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
De er registrert en del fukt i grovkjeller ved hjørne mot nedløp og langs vegg.
Det er registrert store rust skader på armering enkelte steder.
Det e skråning inn mot kjeller inngang og vann kan trenge/renne inn i kjeller.
Det løs puss på vegg.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er montert lister utenpå dørbladet.
Dør til toalett tar litt i terskel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med skrusikringer og noen automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil. Eier opplyser om at varmekabler fungerer som de skal.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen synlig fuktsikring mot grunnmur og kan derfor ikke konstateres.
Det er registrert en del fukt i kjeller under garasje ved nedløp, som tyder på at det er er dårlig drenering i området og mangel på fuktsperre.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert en del sprekkdannelser i grunnmur

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ingen membran oppkant på rør oppstikk på gulv. Krav er min 25 mm over flis.

Våtrom > Etasje > Bad 2. etg > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Levetiden på belegg er brukt opp, men ikke funnet noen synlige skader.

Våtrom > Etasje > Bad 2. etg > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Etasje > Bad 2. etg > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Etasje > Bad 2. etg > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Boligen har et påbygg med kjøkken i 1. etg og bad i 2. etg fra 1999, utført av Byggmester Aage Black Ellefsen. og takoppløft i 1990 utført av Snekkerkompaniet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.





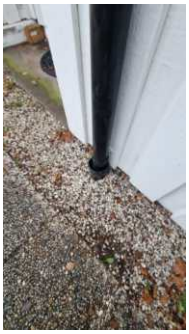
TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Hvite kant/ israft beslag på tak

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning på øverste del av gavl.

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

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen virket tørr.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loft har mange nivåer og vinkler og flere områder var det ikke bordet gulv og kunne derfor ikke inspiseres. Loft over garasjedel hadde liten tilkomst og er ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte faste og åpningsbare trevinduer med 2-lags glass i forskjellige årstall fra byggeår til 2019 ifølge produksjonsår på produkt. Det er 2 stk velux vinduer i 2. etg fra 1994 ifølge eier.

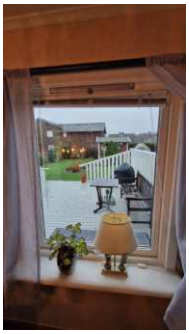
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Levetiden er oppbrukt på enkelte vinduer,

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduene fungere som de skal og eier opplyser om at vinduer er blitt byttet ut sporadisk etter skader som punktering etc. Eier opplyser om at de fleste vinduene er byttet ut.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med buet vindu med ukjent årstall og malt balkongdør i tre fra 2016. Kledd eldre glassdør inn til utebod og garasjeport til verksted.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dør til utebod er kledd på utsiden og en del slittasje på terskel.
Garasjeport er av eldre årstall (vippeport) og er slitt.
De er løs vrider på verandadør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vrider på balkongdør bør byttes eller festes godt.
Port til verksted og dør til bod fungerer etter dagens bruk.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda i impregnert trevirke med utgang fra stue mot syd/øst.
Det er platting ved innangsparti i impregnert utførelse og betong.
Det er lav høyde på rekkverk på veranda, men høyden til snitt terreng er under 50 cm og det er da ikke krav til rekkverk.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Det er en totrinns trapp fra veranda ned til hage i impregnert utførelse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, malte plater og murt forblending rundt peis. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ujevne/ svelling skjøter på laminat enkelte steder i entre'.
Det er registrert sprekker i overflate på vegg over vinduer flere steder.
Det er registrert nedsenk i himling i entre' og ved pipe i stue 1. etg.
Det er registrert knirk i gulv enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.









TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er ikke inspisert/ undersøkt.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn, peis med innsats og sotluke. Eier opplyser om at topp pipe ble endret pga krav fra feievesenet i 2004. Eier opplyser om at det ble foretatt kontroll av Brannvesenet i 2022 og det er ikke funnet noen avvik ifølge rapport.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert sprekker mellom pipe og peisinnstas.
Det er registrert sprekker i puss på pipeløp i 1. etg.
Det er registrert sprekk i peisomramming.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales tilsyn på pipe og ildsted.







TG 2 Krypkjeller

Bygningen har grovkjeller av betong under betongdekke under garasjedel inntill boligen, med lav himlingshøyde og er ikke målbar, det velges derfor å sette det som krypkjeller.
Grovkjeller har tilkomst via dør fra bakside av bygget.
Kjelleren har en del lagringsplass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

De er registrert en del fukt i grovkjeller ved hjørne mot nedløp og langs vegg.
Det er registrert store rust skader på armering enkelte steder.
Det e skråning inn mot kjeller inngang og vann kan trenge/renne inn i kjeller.
Det løs puss på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
• Tiltak:

Gjøre tiltak for å fjerne fukt.



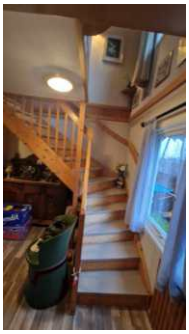






TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med malte trinn.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med pålimt profillister, og profilerte furudører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er montert lister utenpå dørbladet.
Dør til toalett tar litt i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dørene fungerer fint etter dagens bruk.





VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon av type FDV fra Byggmester Aage Blach Ellefsen

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen antas og være 15 mm da det antas at membran ligger rett under terskel. Terskel var fuget mot flis og membran kunne ikke konstateres ved terskel. Det er fall 1:100 fra terskel til sluk

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ingen membran oppkant på rør oppstikk på gulv. Krav er min 25 mm over flis.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg i entre' mot dusjhjørne. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Fuktnivået bør være under 15%

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2. ETG

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD 2. ETG

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2. ETG

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 13 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45. Det er registrert fall under 1:100, men det er oppkant ved dør.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Levetiden på belegg er brukt opp, men ikke funnet noen synlige skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak er ikke nødvendig da gulvet fungerer etter dagens bruk.

ETASJE > BAD 2. ETG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD 2. ETG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2. ETG

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD 2. ETG

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist fukt avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i på kneloft mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,3 %. Den bør være under 15%

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket/ området bør overvåkes, ved økt fuktnivå må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det var ingen krav til vannstoppsystem eller komfyrvakt da kjøkken ble bygget, men det anbefales å montere.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

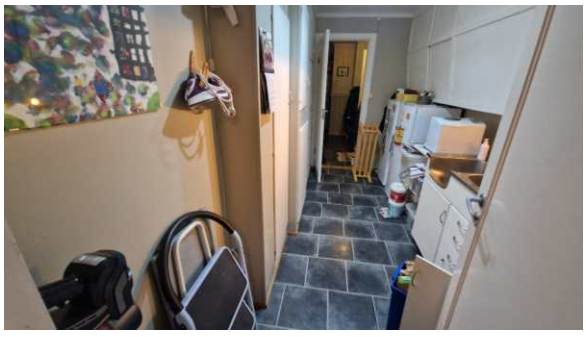
TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE > LAGER TIL HOVEDKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet/lager har innredning med glatte fronter fra byggeår og oppvaskkum i stål. Kjøkkenet blir ikke brukt som vanlig kjøkken. Rom blir brukt som ekstra lagerrom til hovedkjøkken og kategoriseres ikke som kjøkken, det er derfor valgt å sette TG1.



ETASJE > LAGER TIL HOVEDKJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Det er kun inspisert under vask. Rørsystem er utenfor takstmann sitt område og er derfor kun beskrevet. Rørsystemet er av varierende årstall, noe fra byggeår, det meste er fra 1999 og 2013.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Luft-Luft varmepumpe fra 2022. Tilstand er ikke vurdert da det er utenfor takstmannen sitt fagområde. Eier opplyser om at det tatt service på denne i februar 2025.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med skrusikringer og noen automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil. Eier opplyser om at varmekabler fungerer som de skal.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970 Når bygget var nytt i 1. etg og 2. etg i 1990

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

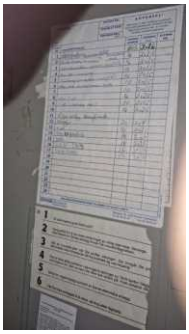
Eier opplyser om at det er noen løse kontakter på kjøkken og baderom

Ikke mottatt kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser som er under fem år. Anbefaler derfor at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.

Tilstandsrapport





TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra byggeår. Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var tegl g betong rør. Bygget har gulv på grunn ifølge eier og krypkjeller under garasjedel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen synlig fuktsikring mot grunnmur og kan derfor ikke konstateres.
Det er registrert en del fukt i kjeller under garasje ved nedløp, som tyder på at det er er dårlig drenering i området og mangel på fuktsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i mur/betongstein. Ukjent fundamentering

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert en del sprekkdannelser i grunnmur

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnmur bør undersøkes nærmere.





TG IU Terrengforhold

Flat og skrånende tomt. Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og egen septiktank. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyse om at der er lagt rør i rør på avløpsrør fra baderom til septiktank av BTS rørfornying i 2017.
Eier opplyser om at utbygg med kjøkken og bad 2. etg har rørføring i PVC frem til inspeksjonstank ved terrasse.

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

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

TG 3 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1970.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Eier opplyser om at kommunen har pålagt eier om å fjerne septiktank. Eier opplyser om at det går avløp fra septiktank til kommunalt nett. Boligen har kommunal tilknytning.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Tilstandsrapport

Septiktank må fjernes og rørføringer må kobles slik at det går direkte til kommunalt nett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

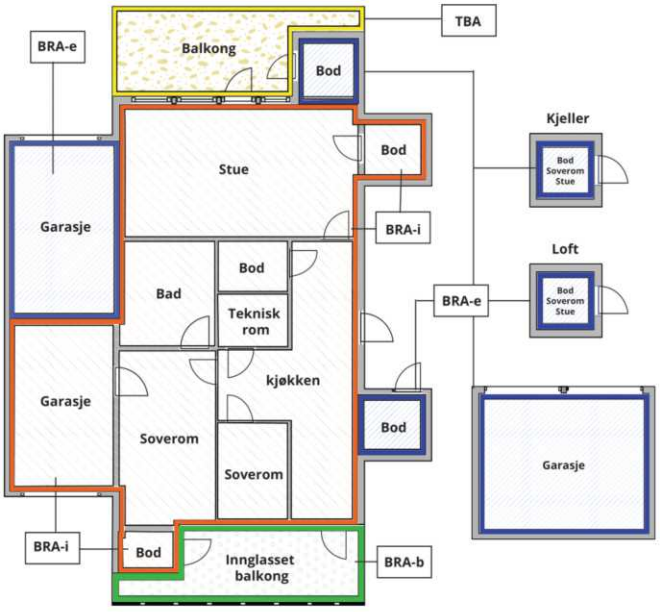
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	121	38		159	36		159
Etasje	100			100		2	102
SUM	**221**	**38**			**36**	**2**	**261**
SUM BRA	**259**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad/vaskerom, bod, gang, entré, kjøkken, lager til hovedkjøkken, stue, soverom	Garasje, garasje 2	
Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, hjemmekontor, bad 2. etg		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.
Romhøyden er målt til 235 cm i begge etg. Det er skråtak i 2. etg.
Det er 1 stk utebod som ligger intill boligen på 7 m2 som tilhører boligen. Dette er lagt inn som BRAe og S-rom
Boligen har en garasje/ Verksted med garasjeport inntil boligen på 20 m2. Dette er lagt inn som BRAe og S-rom.
Boligen har 1 stk hagebod på 4 m2 som legges inn som BRAe og S-rom.
Boligen har 1 stk lekestue i hagen på 7 m2 som legges inn som BRAe og S-rom
Boligen har 1 stk veranda på 30 m2 og en platting ved inngangsparti på 5,6 m2 som legges inn som TBA
Garasje og uteboder/ lekestue er ikke tilstandsvurdert, kun arealmålt etter avtale med kunden.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Nåværende eller tidligere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet delevegger. Endringen kan være melde/søknadspliktig og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.
Eier opplyser om at det er satt opp vegg mellom trappeoppgang og stuedel.
Eier har flyttet baderom i 2. etg i forhold til tegnet. Eier opplyser om at det er utført takoppløft/ påbygd 2. etg i 1990 og påbygg med kjøkken og kontor 2. etg i 1999.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	218	41

Kommentar	
Enebolig	Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Odd Harald Olsen	Takstingeniør
	Eystein Poulsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	2	90		0	960.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lønneveien 16

Hjemmelshaver

Poulsen Aud Kari Østerholt, Poulsen Eystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligfelt i Åsgårdstrand rett ved barnehage og skole, gåavstand til Åsgårdstrand.

Adkomstvei

Kjør ned mot Åsgårdstrand (kjærveien) fra Hortensveien. Kjør denne et lite stykke og sving deretter til høyre inn på Spettåsveien ved Meny, kjør deretter til venstre opp Thor Hannevigs vei og deretter til venstre inn på Lønneveien .

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger og septiktank på eiendommen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Relativt flat tomt som er opparbeidet med plen og gruset innkjørsel

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2025	
2	17.11.2025	
3	17.11.2025	
4	19.11.2025	
5	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje el. er ikke tilstandsvurdert, kun arealmåling. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250218

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aud Kari Ø Poulsen	Eystein Poulsen

Gateadresse
Lønneveien 16

Poststed	Postnr
ÅSGÅRDSTRAND	3179

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1992

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 33

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8689200

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: 141250218

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vegger og gulv i 1.etg. revet. Vinyl på gulv erstattet med fliser. Fiboplater på vegger.Lagt varme gulvet. Nytt avløpsrør.
Arbeid utført av	Byggmester Aage Blach Ellefsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fiboplater

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Antar byggmester har gjort dette.

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	Nye plastrør (rør i rør) under hus frem til septiktank ved tomtegrensen.
Arbeid utført av	BTS rørøfornying.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ingen kjeller under boligen. En liten lagringskjeller under garasjen. Kommer vann fra nedgang, sluken tar ikke unna tilstrekkelig ved mye nedbør. Noe fukt på veggene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innsnevring av pipe ved overgang mellom 1. og 2. etg. Ny pipe over tak levert av Pipeteknikk AS, satt opp i 2004 av murer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært mus i bod 2.etg og kaldloft. Ingen skader synlig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt Bad
Arbeid utført av	A/S Even Cudrio

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	Noen år siden, antagelig i 2014.

Document reference: 141250218

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: Tre vinduer i 1.etg.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Koble ut septiktank og rørinspeksjon av utvendig betongrør fra tanken og videre over naboens tomt, og på felles avløpsnett videre mot Spettåsveien. Det er lagt nye avløpsrør, rør i rør, under huset og over tomten til tank.

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

Document reference: 141250218

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250218

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aud Kari Østerholt Poulsen	cb53e946475720e5d0871 97dbbe5dd8ff13c1eee	10.11.2025 10:35:35 UTC	Signer authenticated by One time code

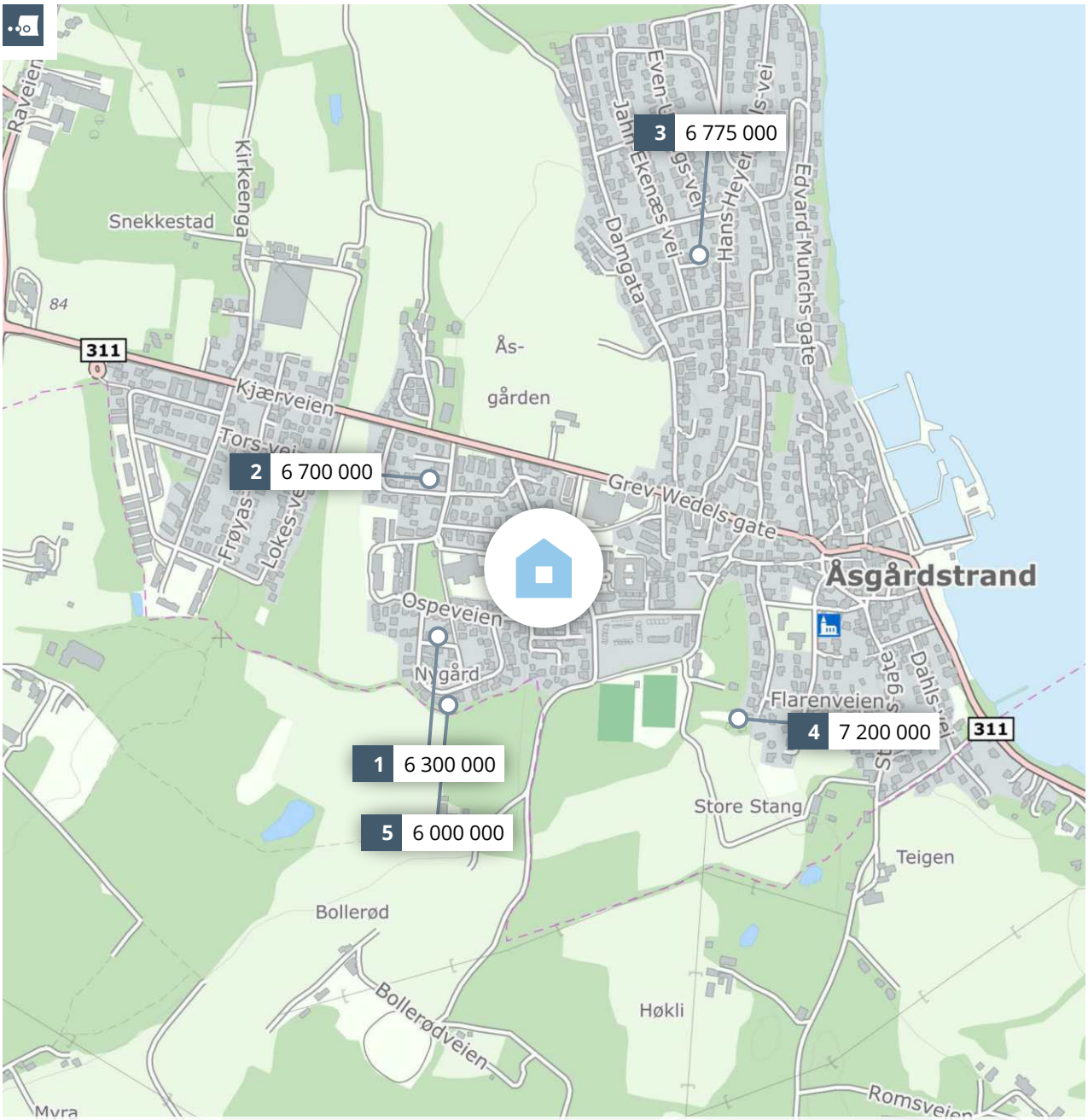
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eystein Poulsen	3b2c14cc06fffa27c51e7be 19de0234f19ef6e5d	10.11.2025 10:34:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250218

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

LØNNEVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 20.11.2025

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

Lønneveien 16, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 2 BNR 90 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN
GRUNNKRETS Breidablikk

Verdivurdert til

6 250 000

-	6 250 000	24 131
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	259 m²	38 m²	- m²	36 m²	- m²	- m²
Tomt						961 m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørkeveien 10					17.01.2024	6 950 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**35 196**
	179 m²	1986	647 m²	3 sov							
2	Syrinveien 3					12.02.2024	6 800 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**18 011**
	372 m²	1983	905 m²	3 sov							
3	Jahn Ekenæs vei 3 B					04.03.2024	6 480 000	**6 775 000**	0	6 775 000	**34 566**
	196 m²	1971	808 m²	4 sov							
4	Bakkeåsveien 25					06.03.2025	7 900 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**43 636**
	165 m²	1923	1 148 m²	4 sov							
5	Bjørkeveien 19					12.09.2025	6 100 000	**6 000 000**	-	6 000 000	**34 884**
	172 m²	1989	890 m²	4 sov							

Lønneveien 16 er en trivelig og særdeles innholdsrik enebolig over to plan. To garasjer. Beliggende meget solrikt og barnevennlig rett ovenfor barnehage og med bare ett par hundre meter til barneskolen og idrettsanlegget. Gunstig også med noen minutters gange til Paletten kjøpesenter, bussholdeplass mm. Fint utsikt over omgivelsene og fjorden fra 2.etasje.

Boligen ble oppført ca. 1970 og er senere påbygget med 2. etasje i 1990 og med utvidelse av kjøkken og deler av 2. etasje i 1999. Rør i rør er lagt ut til septiktank ved nabogrensen. Videre går avløp over nabotomt delvis sammen med nabo ned til Spettåsveien. Innvendig er det varierende standard - noen rom er pusset opp mens andre har standard fra 90-tallet. Pluss for stort kjøkken/allrom med tilhørende grovkjøkken. God planløsning for storfamilien med soverom, stue og bad/wc i begge etasjer. To garasjer og godt med lagringsplass til tross for at det ikke er kjeller. Flere detaljer i tilstandsrapport fra november 2025.

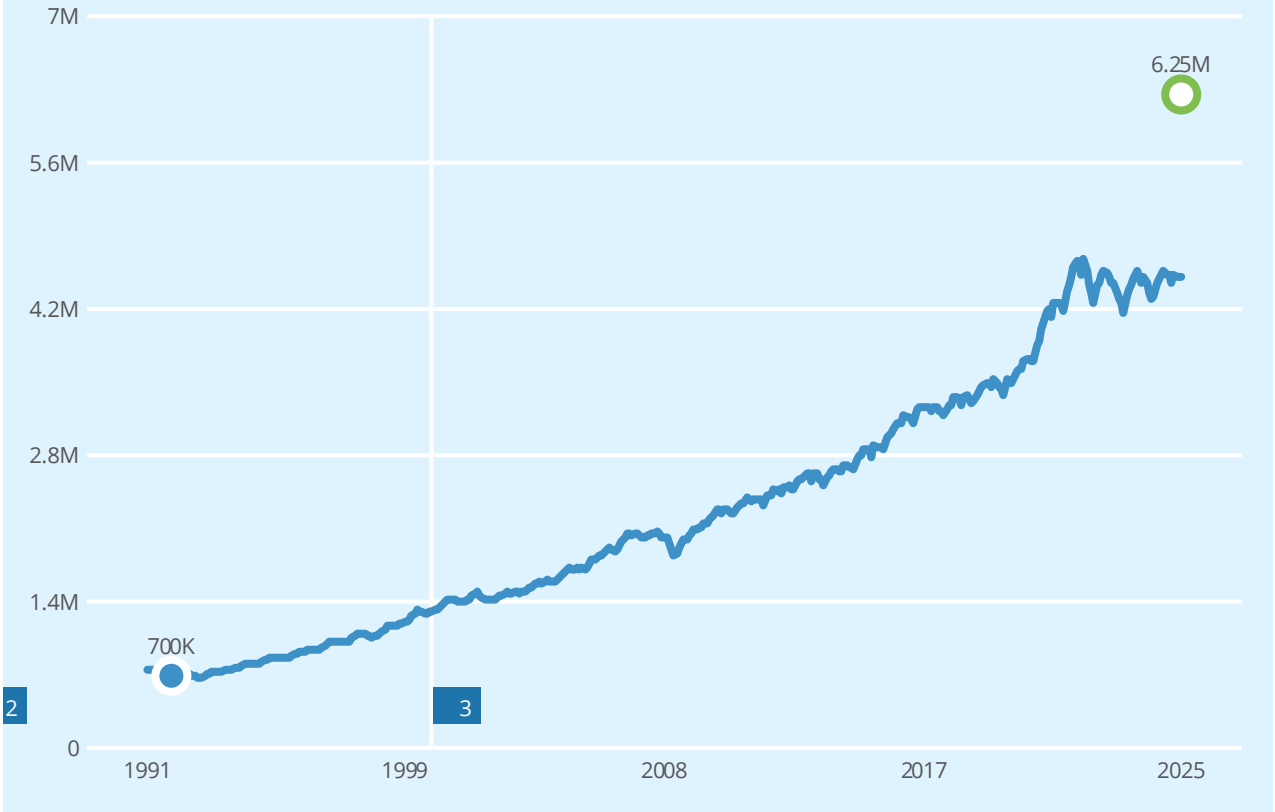
Variert og pent opparbeidet hage tomt med kjøkkenhage, god plass for lek og avslapning og lun terrasse mot syd/vest.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Påbygg enebolig
3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.03.1992		10.03.1992	-	700 000	-	700 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Omsetningen sist er helt tilbake i 1992 og huset er vesentlig oppgradert, påbygget 2 ganger og endret siden den gang.

Eneboliger til salgs i 3179 ÅSGÅRDSTRAND nå

8
eneboliger til salgs

7.3M
7.1M
6 860 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Eneboliger solgt i 3179 ÅSGÅRDSTRAND siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

6 823 000 Prisantydning i snitt
6 410 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
110
dager

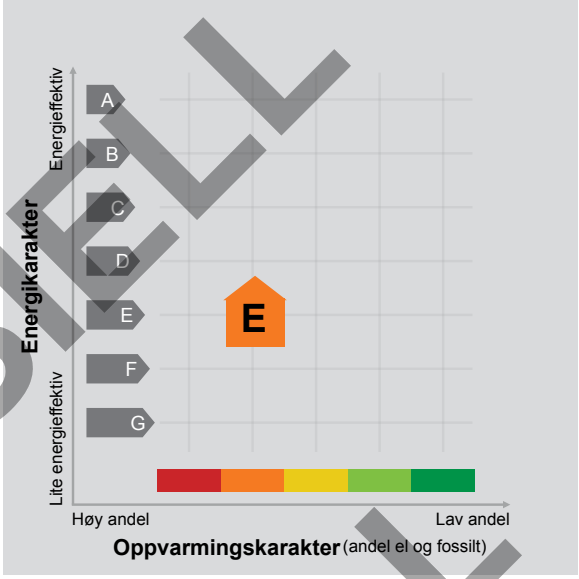
for 5.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 814 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
30 574 HORTEN kommune i snitt siste 3 mnd
24 131 Lønneveien 16 Totalpris 6 250 000

ENERGIATTEST

Adresse	Lønneveien 16
Postnummer	3179
Sted	ÅSGÅRDSTRAND
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15690747
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	
Dato	—



UOFFISIELL

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Spar strøm på kjøkkenet

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

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	259
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Skatteetaten

Dato
20.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 2 Bnr 90 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lønneveien 16, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 414 920
Som sekundærbolig:	kr 5 659 681

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.11.2025 10:55

Eiendom 3901-2/90 Høybråten

Bruksnavn	Høybråten				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	06.03.1953	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	859 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2	Beregnet areal	960,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	90	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Lønneveien 16	3179 Åsgårdstrand	Breidablikk	Borre	Åsgårdstrand

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.03.1953	Skylddeling	0701-2/50	Avgiver	-859
		3901-2/90	Mottaker	859
31.03.2011	Oppmålingsforretning	3901-2/60	Berørt	0
		3901-2/89	Berørt	0
		3901-2/814	Berørt	0
		3901-2/81	Berørt	0
		3901-2/18	Berørt	0
		3901-2/467	Berørt	0
		3901-2/826	Berørt	0
		3901-9311/1	Berørt	0
		3901-2/755	Berørt	0
		0701-2/747	Berørt	0
		3901-9807/6	Mottaker	2181,7
		3901-2/730	Berørt	0
		3901-2/258	Berørt	0
		3901-2/810	Berørt	0
		3901-2/813	Berørt	0
		3901-2/804	Berørt	0
		3901-2/290	Berørt	0
		3901-2/230	Berørt	0
		3901-2/87	Berørt	0
		3901-2/830	Berørt	0
		3901-2/90	Berørt	0
		3901-2/513	Berørt	0
		3901-2/260	Berørt	0
		0701-2/748	Berørt	0
		3901-2/812	Berørt	0
		3901-2/163	Berørt	0
		3901-2/269	Berørt	0
		3901-2/178	Berørt	0
		3901-2/35	Berørt	0
		3801-2/256	Berørt	0
		3901-2/511	Berørt	0
		0701-2/708	Berørt	0
		0701-0/0	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-2/90	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-2/90	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161655597			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	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161655589			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	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	15690747			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	204/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.01.1970	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	204/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	132/0	0/0	132/0
H02	Hovedetasje	0	72/0	0/0	72/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.11.2025 10:56

Eiendom 3901-2/90

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Lønneveien 16	3179 Åsgårdstrand

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Poulsen Eystein Lønneveien 16 3179 Åsgårdstrand	200956	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Poulsen Aud Kari Ø Lønneveien 16 3179 Åsgårdstrand	150261	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Poulsen Aud Kari Ø Lønneveien 16 3179 Åsgårdstrand	150261	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Poulsen Eystein Lønneveien 16 3179 Åsgårdstrand	200956	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

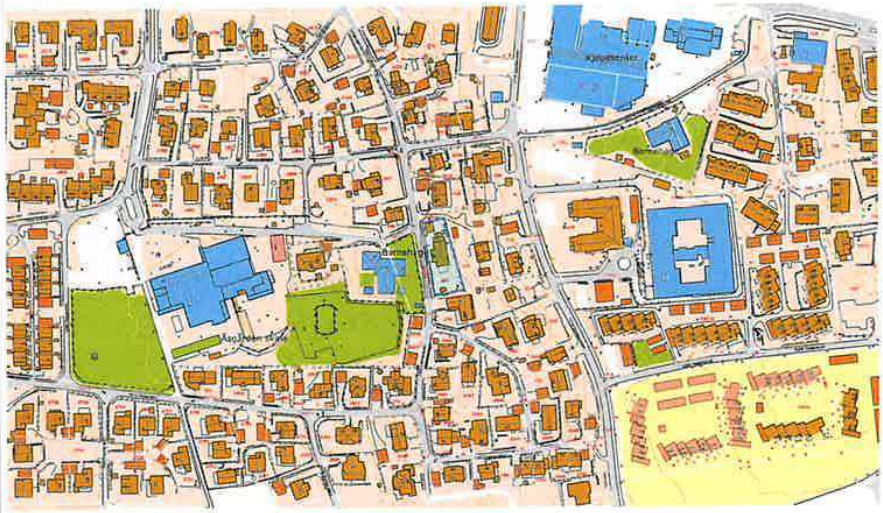
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/2/90/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: HØYBRÅTEN
- Beregnet areal : 960.7
- Oppgitt areal: 859
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
  - Lønneveien 16
    3179 ÅSGÅRDSTRAND
    - Gatenummer: 1543
    - Representasjonspunkt
    - Kretser
    - Bruksenheter
- Bygninger
  - Bygningsnr 15690747
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 15690747-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Påbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 15690747-2
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161655589
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161655597
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**2**	**90**	**0**	**0**	Lønneveien 16, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	960.79m^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:

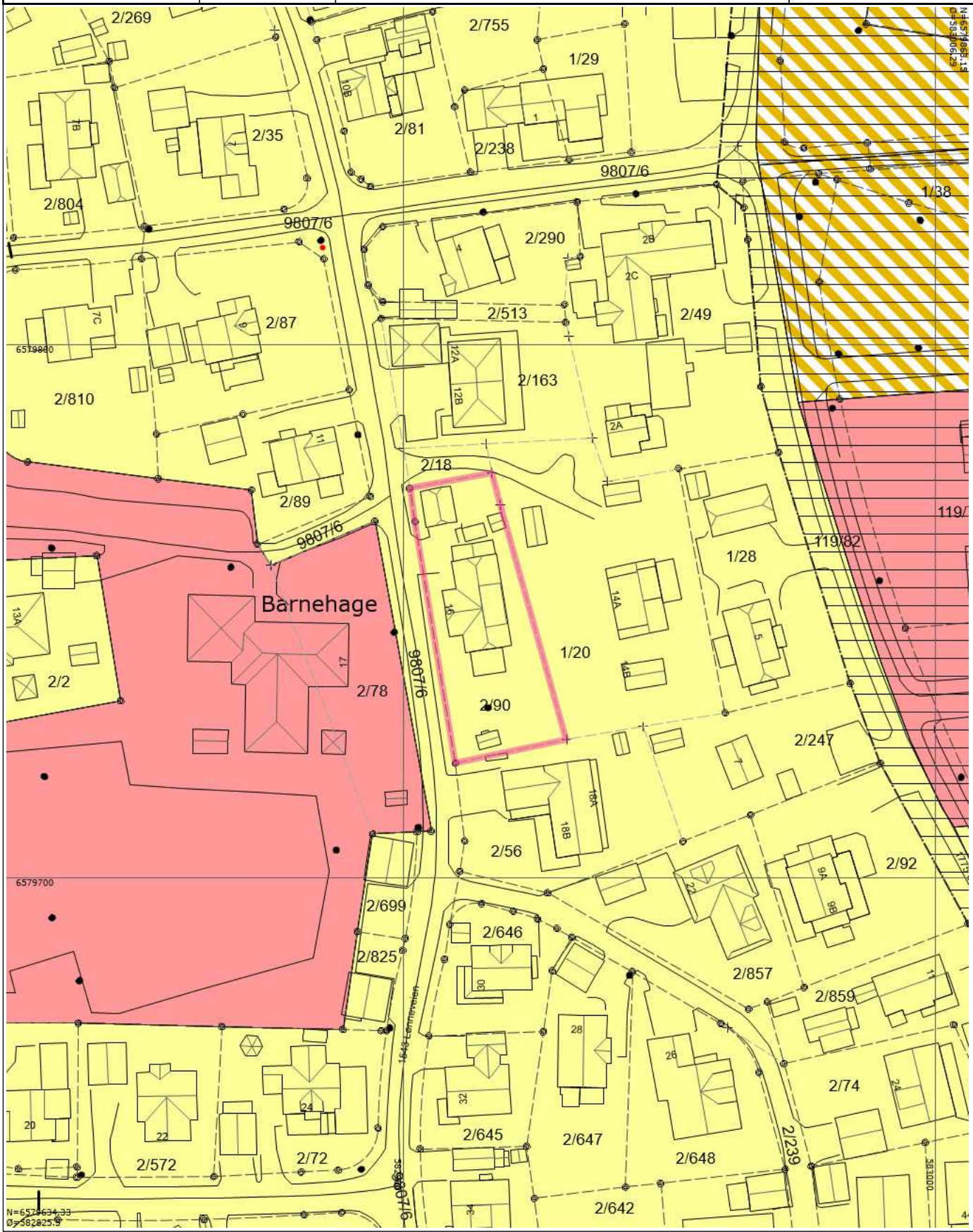
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lønneveien 16 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

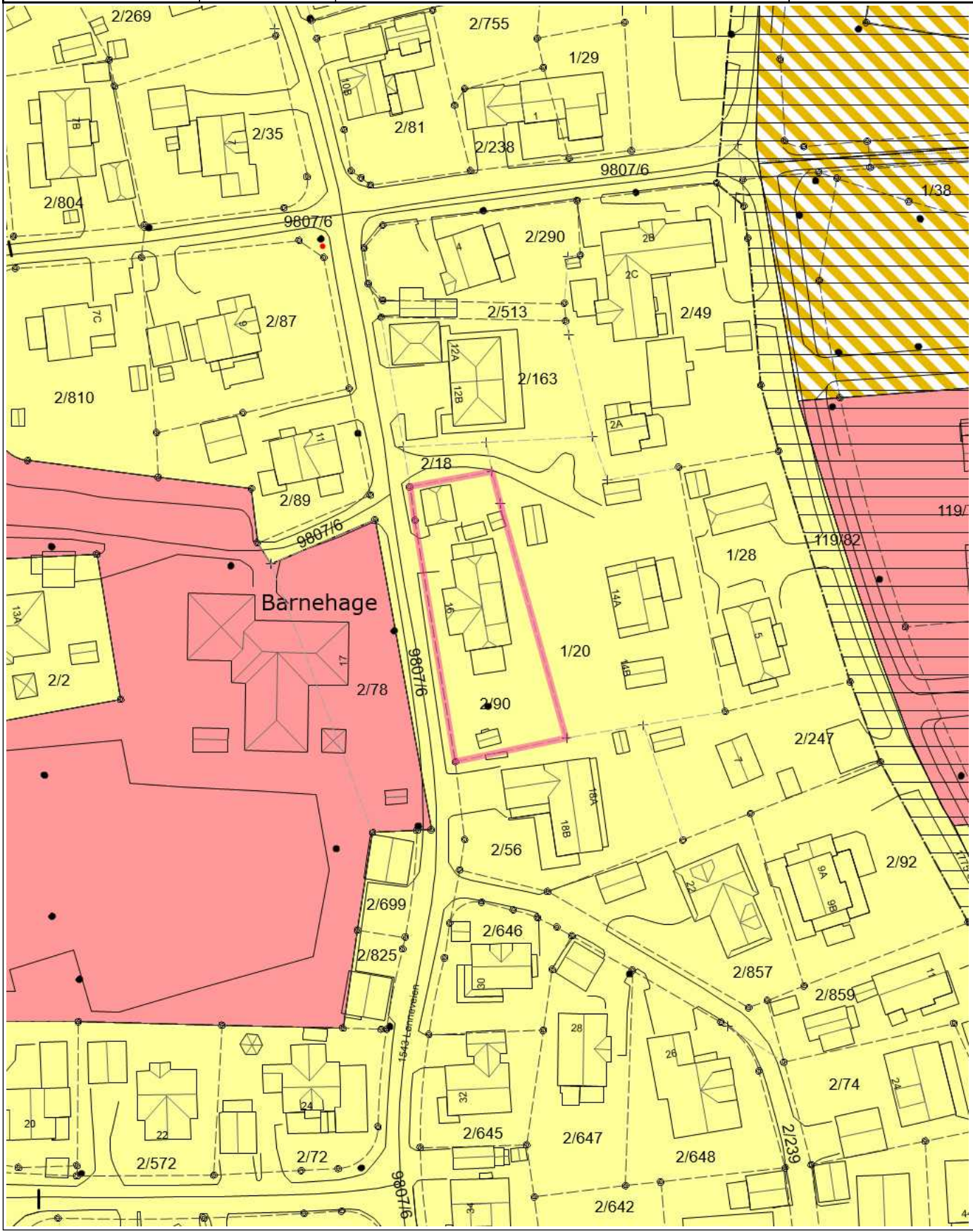
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lønneveien 16 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Lønneveien 16, 3179 Åsgårdstrand**
Gnr/Bnr: **3901/2/90/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 961 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.11.2025



Matrikkelkart

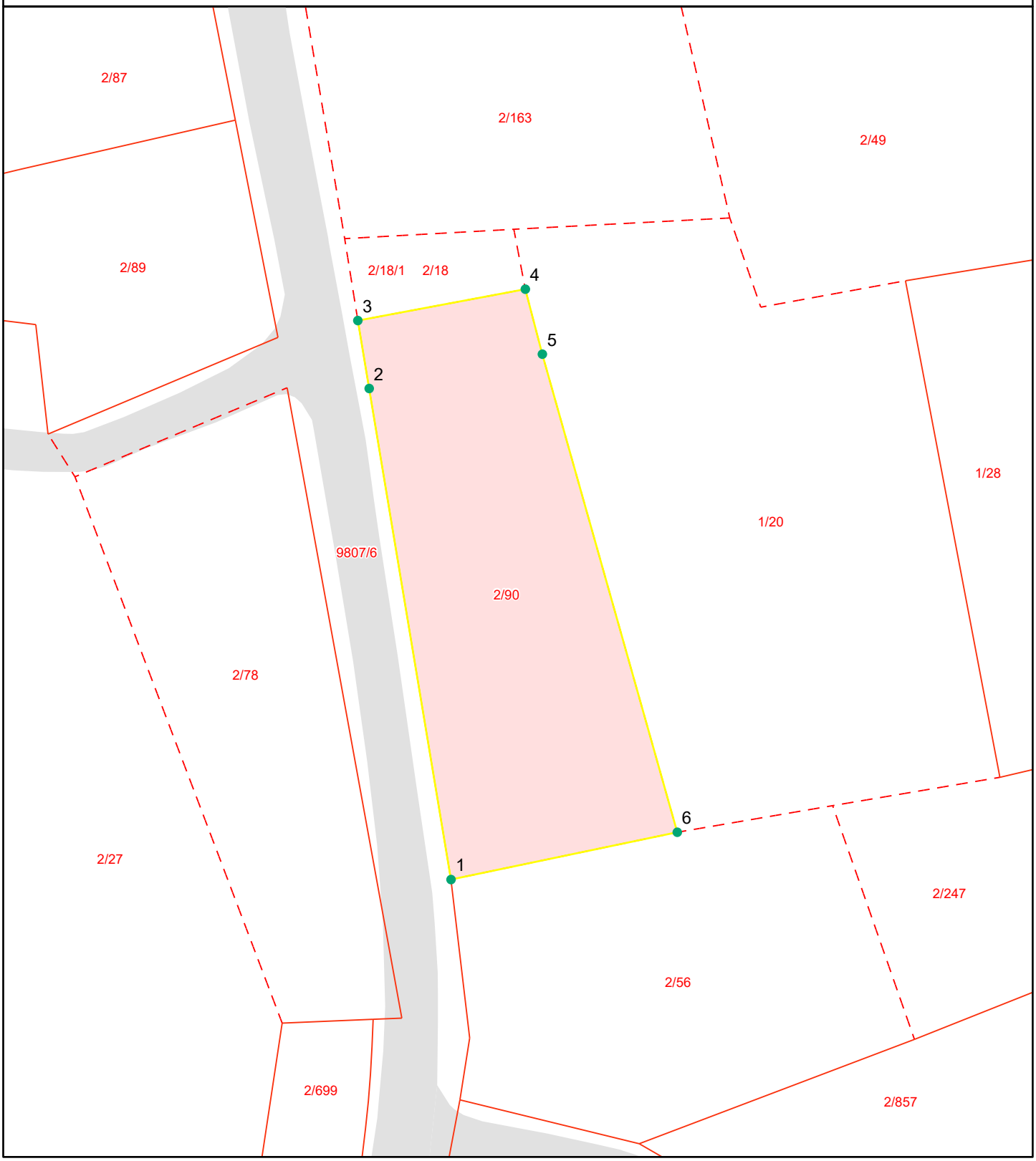
Adresse: **Lønneveien 16, 3179 Åsgårdstrand**
Gnr/bnr: **3901/2/90/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 961 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.11.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6579721.54	582909.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	45.91	0
2	6579766.79	582902.21	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	6.35	0
3	6579773.05	582901.16	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	15.74	0
4	6579775.94	582916.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	6.2	0
5	6579769.95	582918.19	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	45.81	0
6	6579725.9	582930.64	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	21.35	0

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

Dato: 04.11.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	2	Bruksnr.	90	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Lønneveien 16						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank			X	

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.10.2025
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 552,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	330,-

Tilleggsopplysninger:

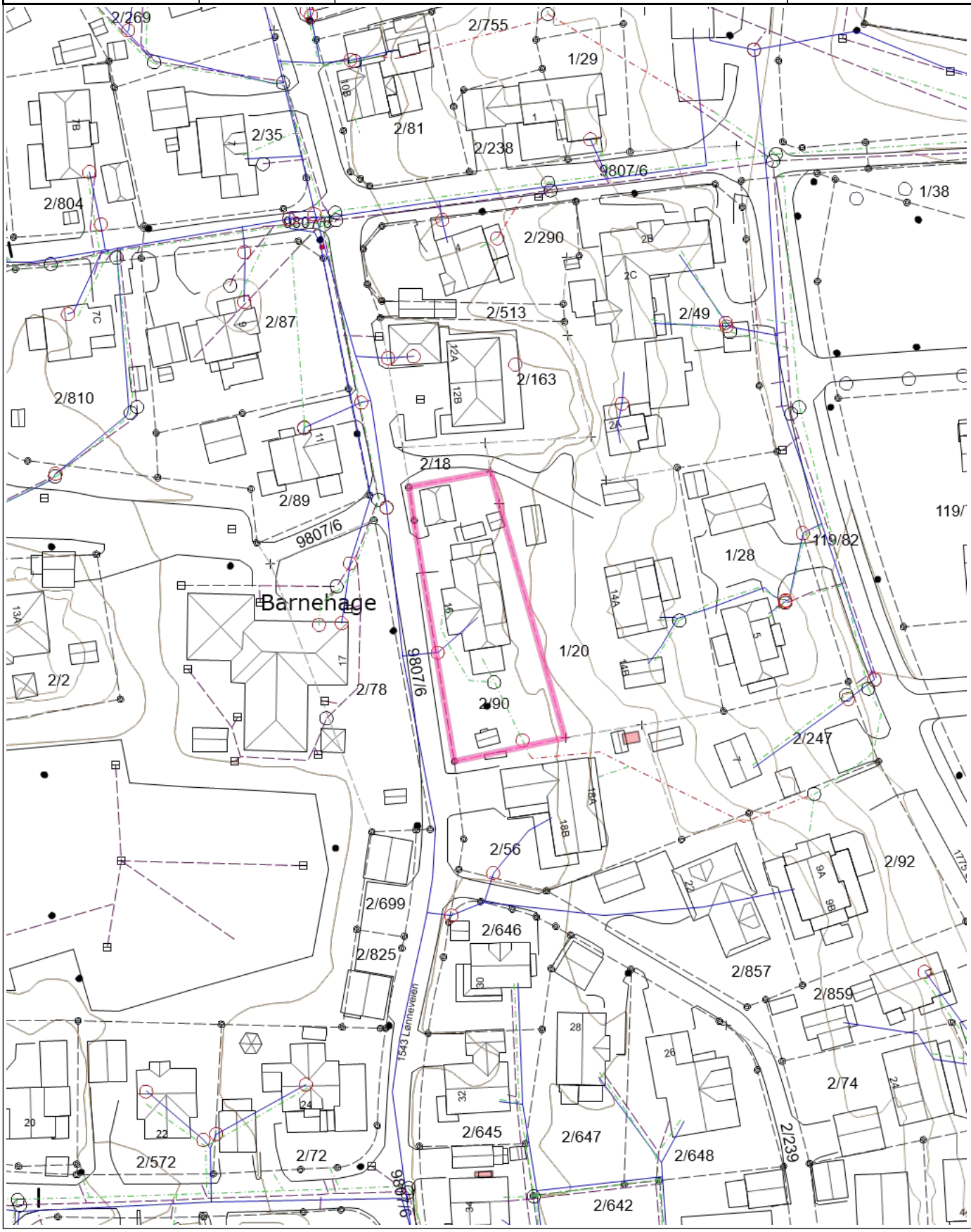
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lønneveien 16 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

KOMMUNEINGENIØREN
I BORRE

Telefon sentralbord 7491

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 37 / 69

Eiendom: "Høybråten" gårdsnr. 2 bruksnr. 90

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide:
enebolig m/boder br.gr.fl. 117,2 m².
byggherre: Tore Olav Hem, Nygård, Åsgårdstrand.
er utført i henhold til godkjent byggemelding og under lovmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Byggmester: Gunnar Gusland, Ramnes.

Rørlegger: Knut Jørgen Nesset, Tolvsrød, Slagen.

Anmerkninger: Mangler litt puss av grunnmur utvendig.
Garasjen er ikke oppført.

Borre kommuneingeniørkontor 30. januar 1970.

J. Nordaas.
Bygningssjef.

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-2/90/0 Andel 0 Adresse **Lønneveien 16** **3179 Åsgårdstrand**

	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 13.12.22 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	25.08.23	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1023515
Dokumentdato	13.12.2022
Kontrolldato	13.12.2022
Saksbehandler	Linda Nataliye Røsholt

AUD KARI ØSTERHOLT POULSEN
LØNNEVEIEN 16
3179 ÅSGÅRDSTRAND

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Lønneveien 16, bruksenhet H0101, 3179 ÅSGÅRDSTRAND den 13.12.2022

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

Til stede:
Eier/representant for eier: EYSTEIN POULSEN
For brannvesenet: Linda Nataliye Røsholt

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

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

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Linda Nataliye Røsholt på **feier@vibr.no** eller **97 55 01 76**.

Med vennlig hilsen

Linda Nataliye Røsholt
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00107774	19.11.2025	141250218

Ident
1985/4235/28

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT
12.07.85 04235
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

AVTALE

Undertegnede eiere av eiendommene (g.nr./br.nr.) 2/90, 2/56 og 2/247 er enig om følgende:

- eier av g.nr./br.nr. 2/56 og 2/247 gir eier av g.nr./br.nr. 2/90 tillatelse til å gå med kloakk over nevnte eiendommer. Borre
- eier av g.nr./br.nr. 2/56 og 2/247 kan uten vederlag knytte seg til kloakk fra g.nr./br.nr. 2/90 som er lagt over nevnte eiendommer.
- de to eierne forplikter seg gjensidig til i fellesskap å foreta vanlig vedlikehold og reparasjoner av felles kloakkledning.

Åsgårdstrand, 5. juli 1985.

Tore O. Hem

Tore O. Hem - eier av g.nr./br.nr. 2/90
Leif Tetlie - eier av g.nr./br.nr. 2/56 og 2/247

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen). Ansvarshavende ble tatt med prøve

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 m³: Utfyll skjema til forsyningsnemnden bilagt tegninger og situasjonskart.
4. Eventuelle tinglyste nabocerklæringer. (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.

Dnr 2000011345

for gebyrmerker, notater o.l.

for stempel o.l.

FORRE J.nr. 2479/9 BYGNINGSRÅD

BYGGEMELDING

Mottatt:

Til bygningsrådet i Re

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

g.nr. 2 br.nr. 70 tomt nr.

gate/vei sted Hjellestad

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: 500 000,-

BRUTTO GOLVFLATE (G) (inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)	118	M²
BOLIGFLATE	95	M²
DERAV NYBYGG	105	M²
TOMTENS STØRRELSE (A)	837	M²

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

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden).

Plan - snitt - fasader samt situasjonsplan

Regulering Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plasert i henhold til reguleringsplanen? Ja

Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan? Ja

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse? Ja

Er tomten oppmålt? Ja

Kloakk Er kloakkutløpet godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? Ja

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 adkomstveien ferdig opparbeidet og godkjent? Ja

☒ 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? Skriftlig.

Følgende naboer er varslet Martin Olsen - Sigurd Simark

Minsteavstander Til eiendomsgrense 4 m Til veimidt 8,5 m

Til annen bygning 5 m

Takvinkel 22½ grader.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Byggegrunnen ☒ fjell ☐ grus/sand ☐ leire annet

Er grunnundersøkelser foretatt?

Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelsene.

Fundamentering Sålebredde 40 cm Grunnmursdybde under planert terreng fjell 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 10 cm mineralull, annet

Kledning Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:

Hva slag kledning?

Fasadekledning ☐ liggende panel ☒ stående panel ☐ puss ☐ spekket tegl ☐ metallplater ☐ sementasbestplater annet

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

Innvendige trapper Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm

Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm

Piper Antall 1 Antall løp 1 Løpenes dimensjoner 9"

Ildsteder Antall: ovner kaminer 1 peiser ☐ sentralfyr

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

Ventilasjon Friskluftventil i ☒ bad, ☒ wc, ☒ kjøkken, ☒ vaskerom, ☒ stue, ☒ soverom, ☐ entre, ☐ kott, ☐ kjeller/loft, andre

Avtrekksventil over tak fra ☒ bad, ☒ wc, ☒ kjøkken, ☒ vaskerom, andre

Sanitæranlegg Antall: Bad 1 Klosetter 1 Sluk Tappekraner 4

Septiktankens nyttbare volum m³

Utnyttelse av rommene Påfør plantegningene hva rommene skal brukes til.

Skal rom i kjeller og på loft nå eller senere brukes til oppholdsrom?

Underskrifter med sted, dato og adresse

Rømmen 24.-69

Bøhle Bruk A/S

Rømmen

anmelder/arkitekt

Ivar Olav Bøhle

byggherre

Tyrigm Hans Jørgen - Sørbjørnveien 18 - Eidsberg Tlf. nr. 12523

ansvarshavende

Ark. 503.1.
JN/BL

Herr Tore Olav Hem,
Jareteigen,
Barkåker.

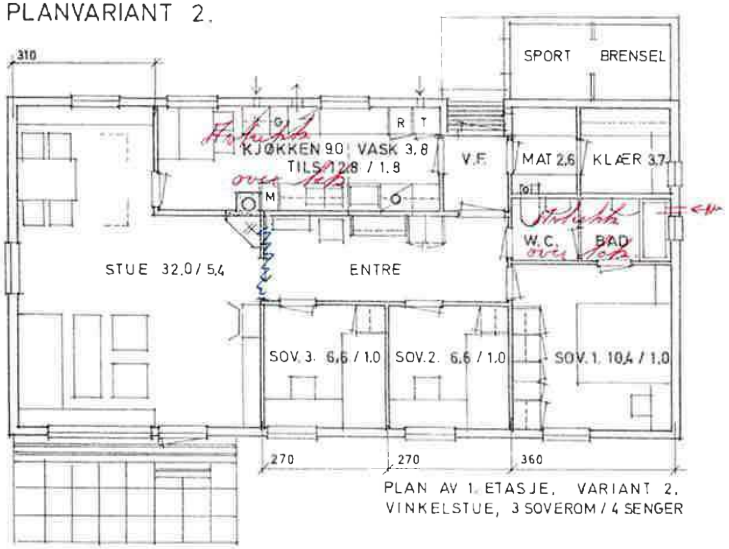
Vedr. byggemelding nr. 37/69.
Byggherre: Tore Olav Hem.
Anmelder: Bøhle Bruk A/S.
Ansvarsh.: Bjarne Øgrey.
Oppføring av bolig m/boder og garasje på 117 m^2 på eiendommen "Høybråten" gnr. 2 bnr. 90.

Godkjent av bygningssjefen.

Borre kommuneingeniørkontor, den 3. juli 1969.

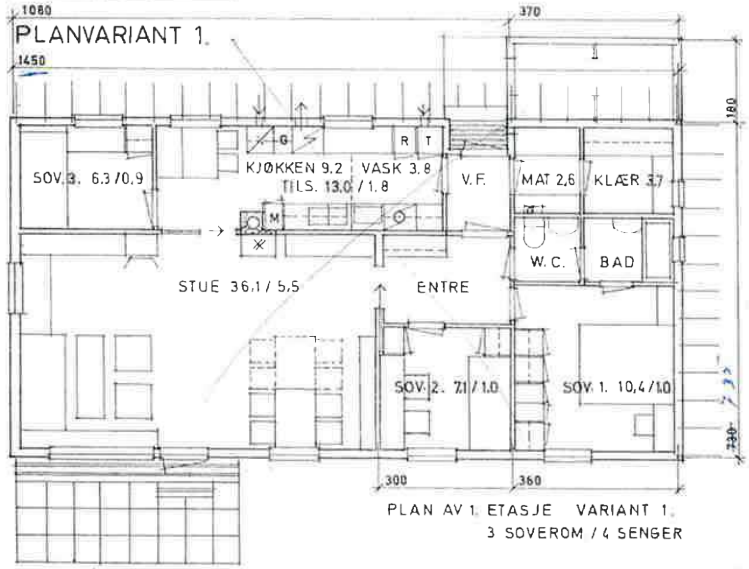
J.Nordaas.
Bygningssjef.

PLANVARIANT 2.



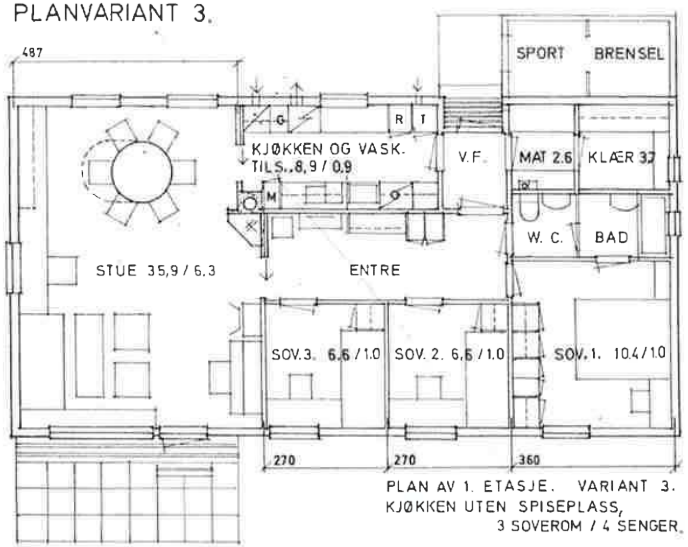
PLAN AV 1. ETASJE. VARIANT 2.
VINKELSTUE, 3 SOVEROM / 4 SENGER

PLANVARIANT 1.



PLAN AV 1. ETASJE VARIANT 1.
3 SOVEROM / 4 SENGER

PLANVARIANT 3.



PLAN AV 1. ETASJE. VARIANT 3.
KJØKKEN UTEN SPISEPLASS,
3 SOVEROM / 4 SENGER.

MÅLSETTING AV INNVENDIGE VEGGER PÅ VARIANTENE GJELDER AVVIKENDE MÅL,
ØVRIGE MÅL: SE TEGNING NR. 2.

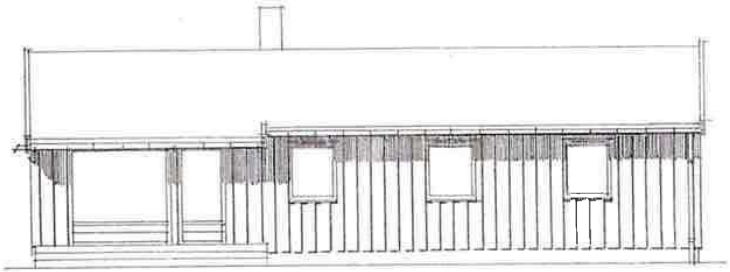
2/10

134 +

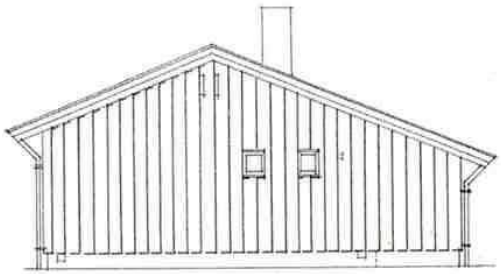
TEGNING NR. 1A.

PLANVARIANTENE 1-2-3 MÅL 1:100

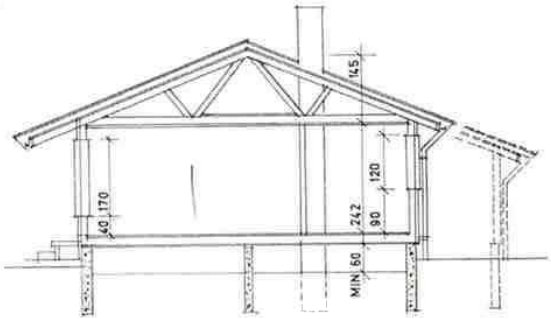
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET. OSLO 20.6.68.



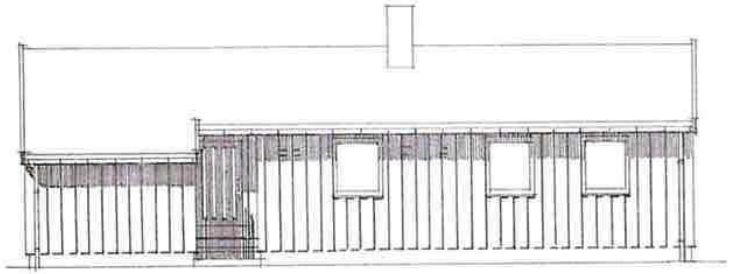
FASADE MOT SYD



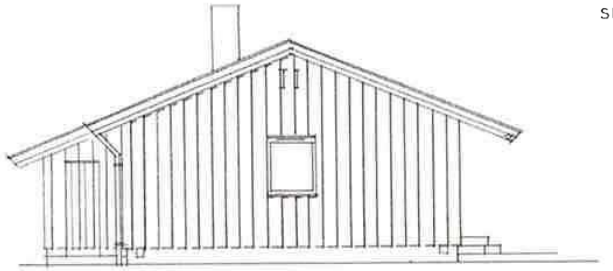
FASADE MOT ØST



SNITT



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

BYGGHERRE Dore Olav Hem,

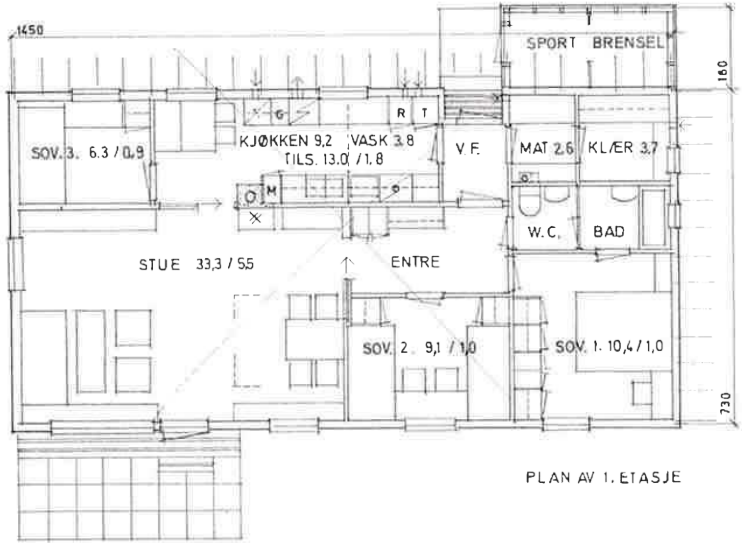
STED: TOMT Borre.

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

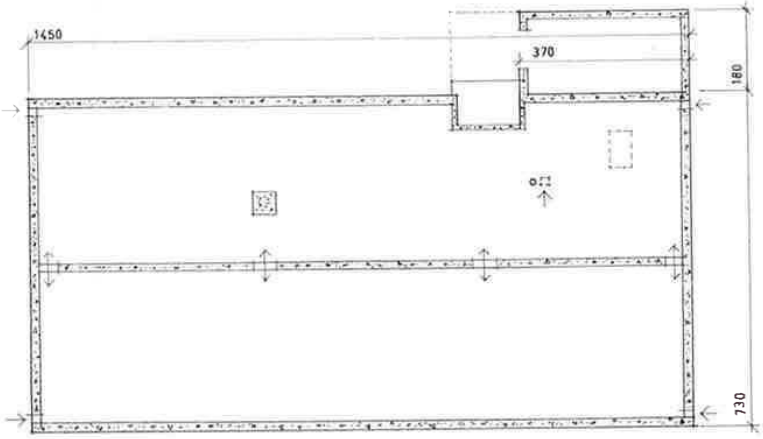
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN



PLAN AV 1. ETASJE



FUNDAMENTPLAN

Godkjent av byplanavdelingen i Borre
den 31/7 1969

Godkjent
for Husbanken
Distriktsarkitekt for Vestfold
Tønsberg / 19

PÅ BAKSIDEN (TEGNING NR. 1A) ER VIST VARIANTER AV PLANLØSNINGEN SOM IKKE MEDFØRER ENDRINGER PÅ FASADENE.

134 +

TEGNING NR. 1.

PLANER, SNITT OG FASADER MÅL 1:100

DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET. OSLO 20. 8.68

BORRE KOMMUNE

Karl-Petter Wenaas
Lønneveien 16

3155 ÅSGÅRDSTRAND

Deres ref | Vår ref GKH/in | 90005998 Ark: 511
90000742

LØNNEVEIEN 16, GNR.2, BNR.90 - TAKOPPLØFT

D-72/90.

Byarkitekten godkjenner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 - det anmeldte byggearbeid på vanlige vilkår.

TEKNISK ETAT, 26.03.90

Vennlig hilsen

Tore Siljan
Byarkitekt

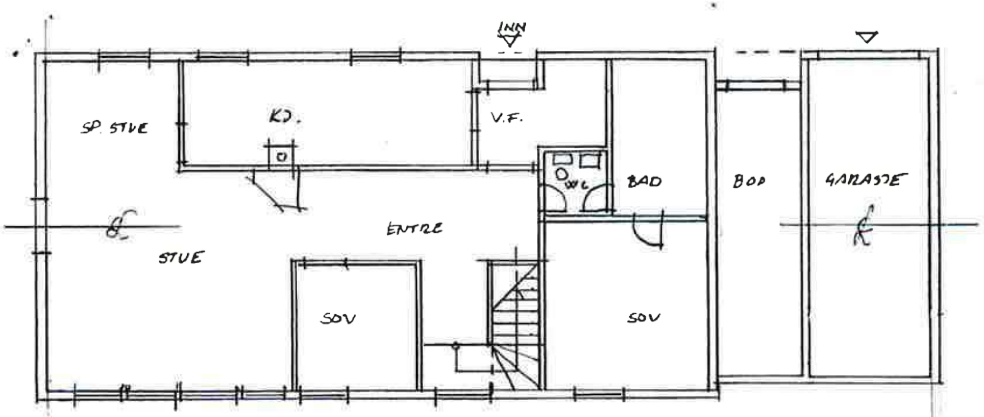
Grethe K. Hellum
ing.

Regn. på tilk.avg. og anm.gebyr vil bli ettersendt.
Ark. Hans J. Hedels, Storgt. 11, 3100 Tønsberg.

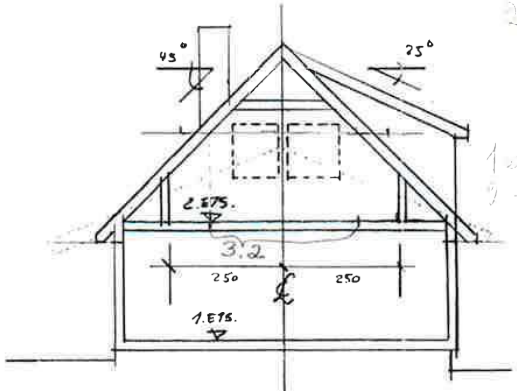
HOVEDKONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 Horten

Telefon (033) 44 111
Telefax (033) 44 527



PLAN 1 ETS.
(EKSISTERENDE)



SNITT

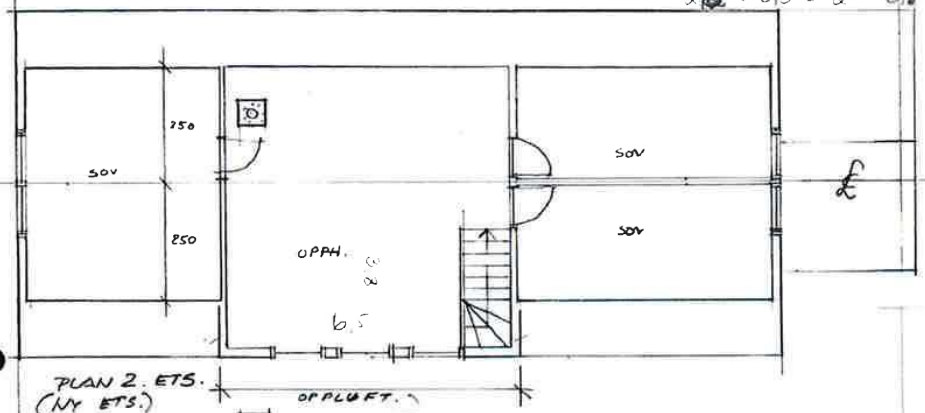
Snekker kompaniet as
BARKÅKERVN. 47
TELEFON : 033-80 780
MOBILTELEFON : 030-83 275

Arkitekt MNAL
HANS-J. HEDELS
Storgaten 11
3100 TØNSBERG

90 00
TAKLØFT
WENAAS
ÅSGÅRD STR.

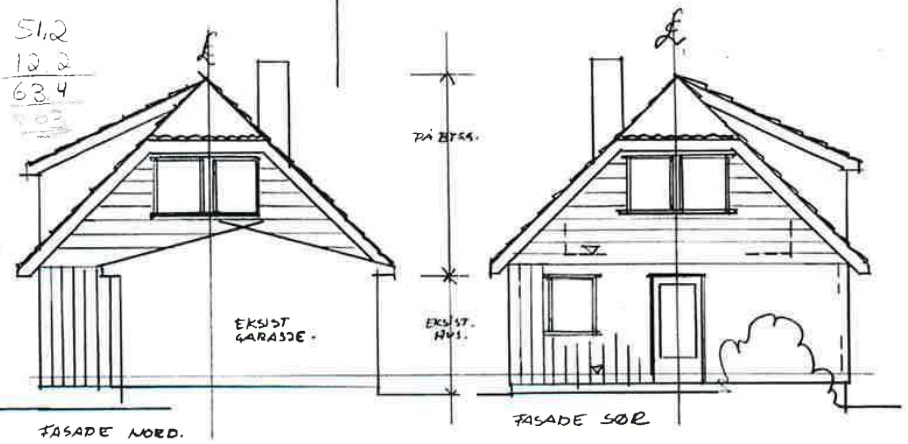
20/2/90 HJH.

3,2 × 16,4 = 3,2 × 16 = 51,2
2 × 6,5 = 2 × 6,1 = 12,2
63,4



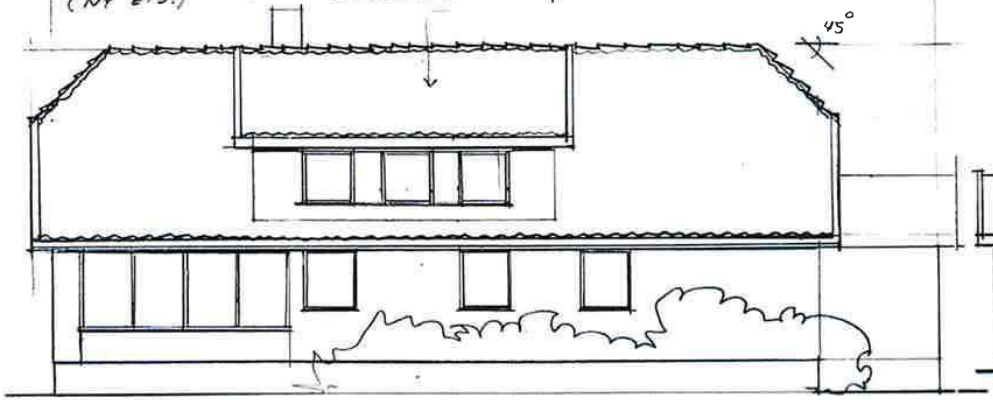
PLAN 2. ETS.
(NY ETS.)

OPPLUFT.

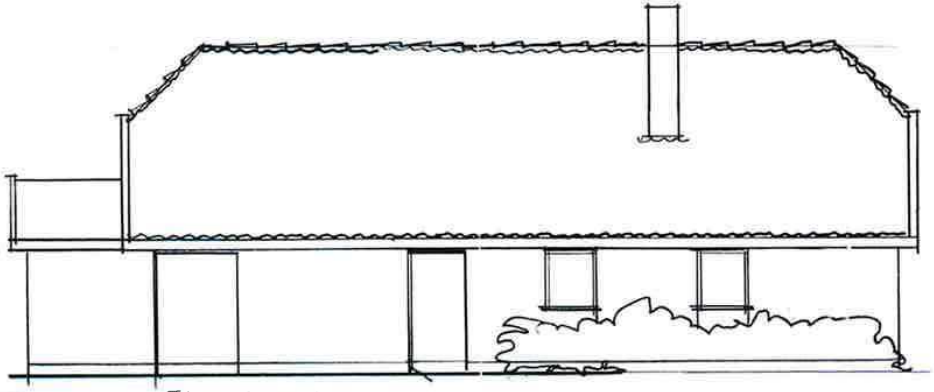


FASADE NORD.

FASADE SØR

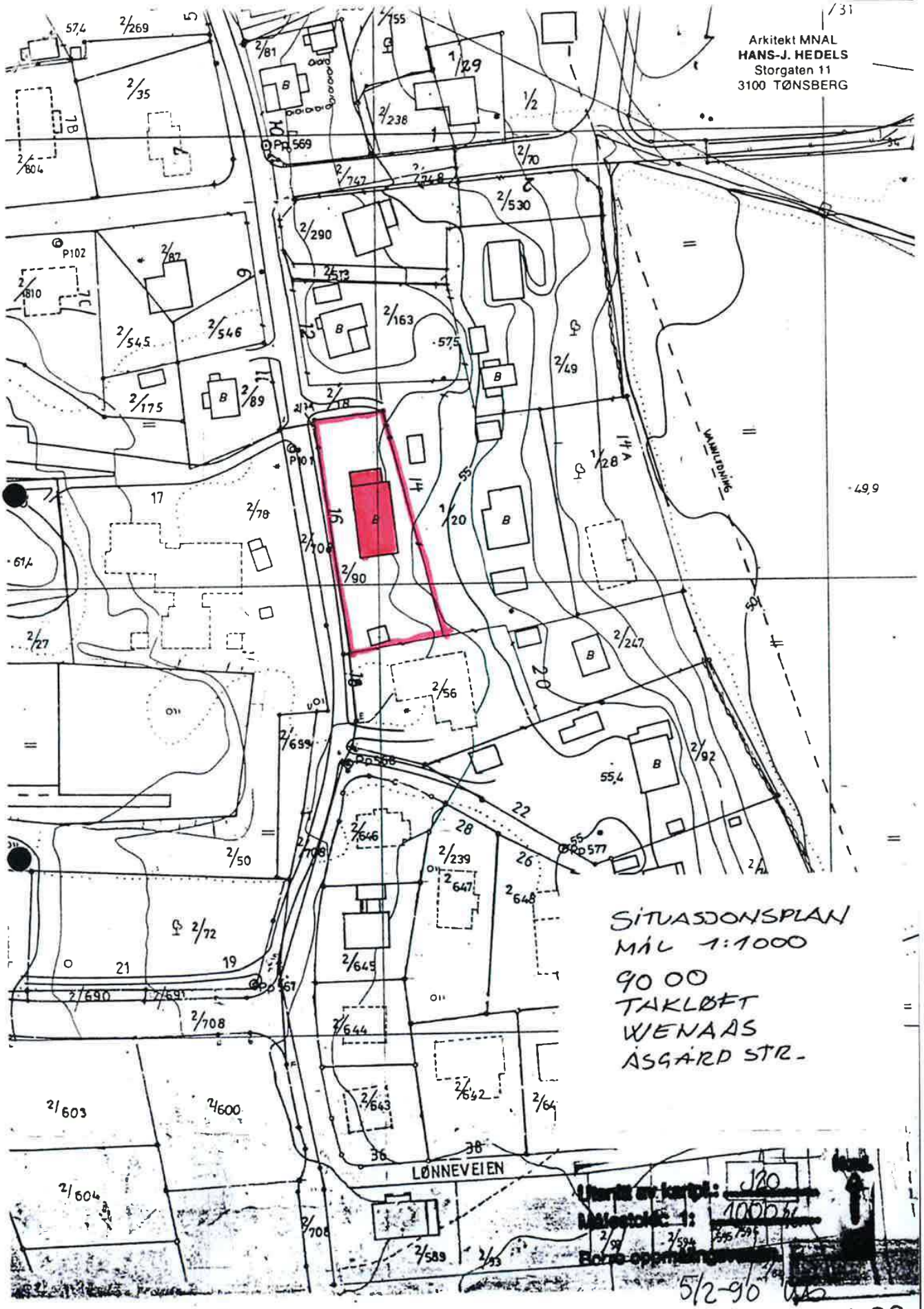


FASADE ØST



FASADE VEST

Arkitekt MNAL
HANS-J. HEDELS
Storgaten 11
3100 TØNSBERG



BORRE KOMMUNE

A

Eystein Paulsen
Lønneveien 16

3155 ÅSGÅRDSTRAND

Deres ref.: Vår ref.: BS/ 92017030 Ark: L42
92001710

LØNNEVEIEN 16, 2/90 - NYBYGG GARASJE

Oversender Borre bygningsråds saksfremlegg m/vedtak i sak 69/92. Søknaden ble godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at klager har 3 ukers klagerett etter forvaltningsloven over fattet vedtak.
Arbeid bør ikke igangsettes før klagefristen er gått ut.

Regning for anmeldelsesgebyr vil bli ettersendt.

TEKNISK ETAT, 26.06.92

Vennlig hilsen

Bjørg Solberg

KOPI: Arne og Odd Heyerdahl, Lønneveien 11,
3155 Åsgårdstand.
VEDLEGG: Melding om rett til å klage over
forvaltningsvedtak.

HOVEDKONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 Horten

Telefon (033) 44 111
Telefax (033) 44 527

Teknisk etat – Torget 6
Telefax (033) 49 082

BORRE KOMMUNE

SAKSFRAMLEGG

BORRE BYGNINGSRÅD

16.06.92

SAK 69/92

Ark.: 142 TUM/

92015243
92001710
2 vedlegg

LØNNEVEIEN 16, 2/90 - NYBYGG GARASJE

SAKENS DOKUMENTER:

1. Søknad om byggetillatelse datert 11.05.1992.
2. Brev fra nabo, Arna og Odd Heyerdahl, datert 14.05.1992.

BESKRIVELSE:

Det søkes om byggetillatelse for en enkel garasje på eiendommen gnr.2, bnr.90, Lønneveien 16 i Åsgårdstrand.
Garasjen er på 30 m2 og inneholder bodplass i tillegg til bilplassen.
Garasjen er tegnet i stil med hovedhuset.

Det er kommet inn nabomerknader fra Arna og Odd Heyerdahl i Lønneveien 11.
De skriver bl.a:

> "Plasseringen av garasjen er den mest ugunstige løsningen for vår eiendom da den vil frata oss storparten av vår utsikt til fjorden. Den eneste utsikten vi vil bli levnet er veien merket 2/18 + 1,5 meter av Lønneveien 16.
> Vi er av den formening at på en så stor tomt, som Lønneveien 16, vil det være enkelt å plassere garasjen på en mindre sjenerende måte for oss som nabo. Det er allerede en garasje i flukt med hovedhuset i Lønneveien 16, og det må etter vår mening være det mest naturlige å plassere den nye garasjen i flukt med den tidligere. Da vil vi i hvertfall få beholde 4,5 + 1,0 meter mer av vår utsikt til fjorden."

Det er ingen reguleringsplan for området.
Eiendommen er i kommuneplanen vist som boligtomt.

VURDERING:
Vi kan ikke se at omsøkte garasje er til vesentlig ulempe for nabo, Arna og Odd Heyerdahl.
Eiendommene ligger i et boligfelt der en må forvente en viss fortetting.

E-verket skriver i en kommentar til bygesøknaden:
"Garasjen ser ut til å komme under eksisterende lavspentlinje (Ex) som avmerket på kartet. Minste frie høyde mellom linjen og garasjens nærmeste byggningsdel skal minst være 1,5 meter. Dersom dette ikke kan oppnås må linjen flyttes eller bygges om. Dette må i tilfelle byggherren selv bekoste."
Dette til orientering.

FORSLAG TIL VEDTAK:

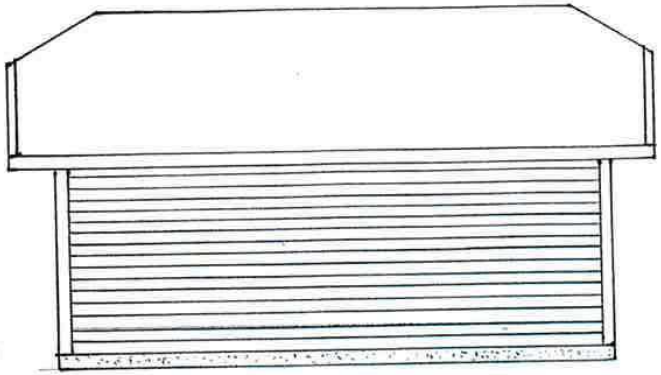
1. Søknad om byggetillatelse for garasje godkjennes som omsøkt. Hjemmel for vedtaket er § 93 i plan- og bygningsloven.
2. Merknader fra nabo, Arna og Odd Heyerdahl, blir ikke tatt til følge.

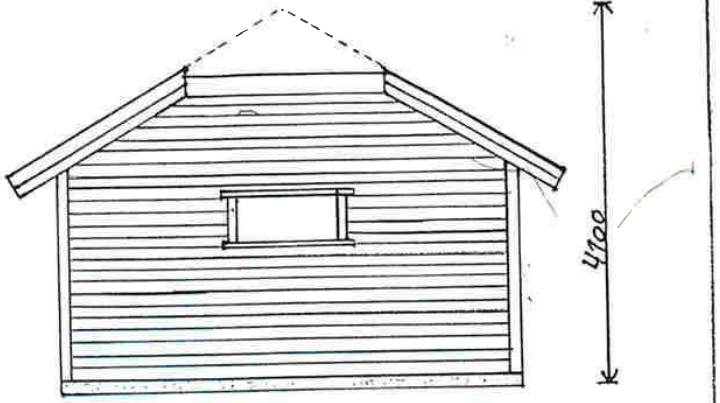
VOTERING:

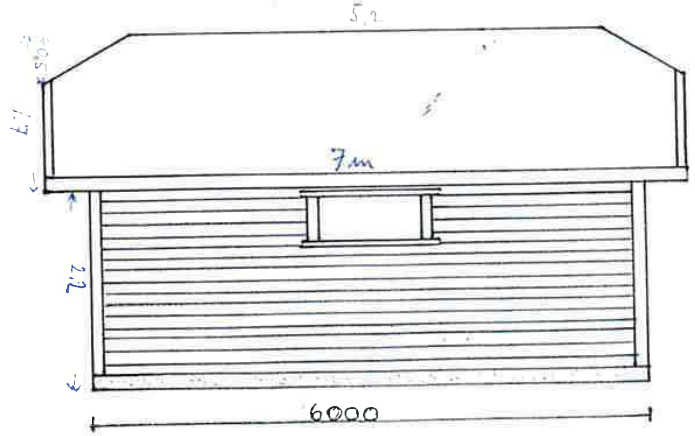
Innstillingen vedtatt med 6 mot 1 stemme (1AP)

VEDTAKET BLE:

1. Søknad om byggetillatelse for garasje godkjennes som omsøkt. Hjemmel for vedtaket er § 93 i plan- og bygningsloven.
2. Merknader fra nabo, Arna og Odd Heyerdahl, blir ikke tatt til følge.



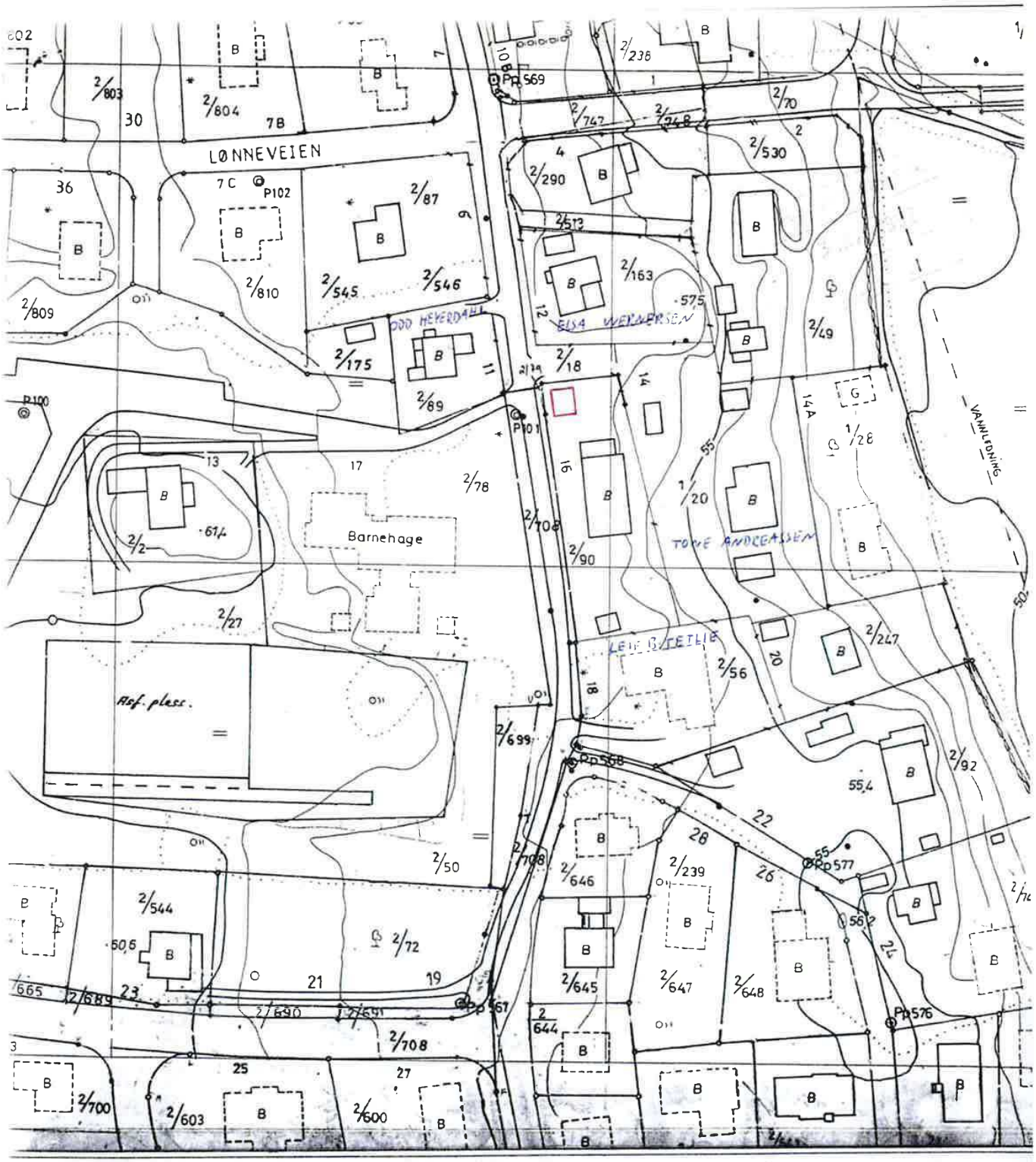






DATO:	KONSTR/TEGNET	MÅLESTOKK:
03.04.92	I.J	1:50

GARASJE :
EYSTEIN POULSEN.



Byggherre/ Eier: Eystein Paulsen	Gnr. 2	Bnr. 90	Festenr.
Adresse Lønneveien 16	Byggeplass Løneveien 16.		
Postnr. 3155 Poststed Åsgårdstrand	Reg.plan.		
BORRE KOMMUNE TEKNISK ETAT, TORGET 6A. Postboks 10, 3191 HORTEN. Tlf: 44111	Kart. CL.03_1	320	Mål. = 1: 1000
	Horten den 30/03 - 1992		SIGN. RH

NORD

BORRE KOMMUNE

A

Eystein Poulsen v/Bygm.Aage B. Ellefsen
Borreveien 137

3186 HORTEN

L42
99 014662
99 00138

GKH

Deres ref.: Vr ref.:

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0144 /99 .

LØNNEVEIEN 16, 2/90 - TILBYGG BOLIG
SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

VEDTAK:

GODKJENNING AV TILTAK:

Søknad om igangsettingstillatelse etter plan-bygninglovens (pbl) § 93 godkjennes på følgende vilkår:

1. Det må sendes inn målsatt skisse vedr. plassering av utvendige innstallasjoner etter utførelse.

Behandlingsgebyr kr 1270,.

GODKJENNING AV FORETAK::

Lokal godkjenning av foretak etter pbl § 93 b/§ 98 gis:

Byggm. Aage Blak Ellefsen Borreveien 137 3186 Borre

Godkjenning gis som søker, utførende og kontrollerende av utførelsen for alle arbeider med unntak av rørleggerarbeider.

Behandlingsgebyr kr 640,- (Det er søkt sentral godkjenning)

Hermandrud VVS Bakråkerveien 32 3157 Barkåker

Godkjenningen gis som: SØK 310.1 PRO 310.1 KPR 310.1
UTF 311.2 KUT 311.2

Behandlingsgebyr kr. 1270,-

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

Igangsetting av tiltak før klagefristen er ute og eventuell klage er behandlet, er tiltakshavers ansvar og risiko.

Tiltaket må ikke brukes før kontrollansvarlig har foretatt sluttkontroll og kommunen har gitt ferdigattest, jf pbl § 99.

Regning på behandlingsgebyr og tilknytningsavgifter blir sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 26.05.99

Tore Siljan
byarkitekt

Grethe Kværnstuen Hellum
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente dokumenter
Kopi til: Eystein Poulsen Lønneveien 16 3179 Åsgårdstrand
Hermandrud VVS barkåkerveien 32 3157 Barkåker

BORRE KOMMUNE

A

KOPI

Eystein Poulsen v/AS Kristiansen & Bernhardt
Bulls gate 2A

3110 TØNSBERG

L42
99 005449
99 00138

GKH

Deres ref.: Vr ref.:

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0054 /99 .

LØNNEVEIEN 16, 2/90 - TILBYGG BOLIG
REVIDERTE TEGNINGER

Reviderte tegninger, innkommet 16.02.99, aksepteres.
Planavdelingen gir tillatelse til at tilbygget plasseres 3,2m fra grense mot vei.

VEDTAK:

GODKJENNING AV TILTAK:

Søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a godkjennes.

Behandlingsgebyr kr 1270,-

Tiltaket (arbeidet) kan ikke settes i gang før søknad om igangsettelse er godkjent, jf pbl § 95 a nr 2.
(Det gjøres også oppmerksom på at det må sendes inn søknad for rørleggerarbeidene)

GODKJENNING AV ANSVARSRETT:

Gdokjenning av ansvarsrett etter pbl § 93 b/§ 98 gis:

AS Kristiansen & Bernhardt Bullsgt. 2 a 3110 Tønsberg
Godkjenning gis som : SØK 210.1 PRO 210.1 220.2
KPR 210.1 220.2

delegasjonsvedtak i sak 54/99 forts.

Firmaet har sentral godkjenning

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

Regning på behandlingsgebyr og tilknytningsavgifter blir sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 22.02.99

Tore Siljan
byarkitekt

Grethe Kværnstuen Hellum
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente dokumenter
Kopi til: Eystein Poulsen Lønneveien 16 3155 Åsgårdstrand

NB!
AVSTAND
TILVEI

SITUASJONSKART

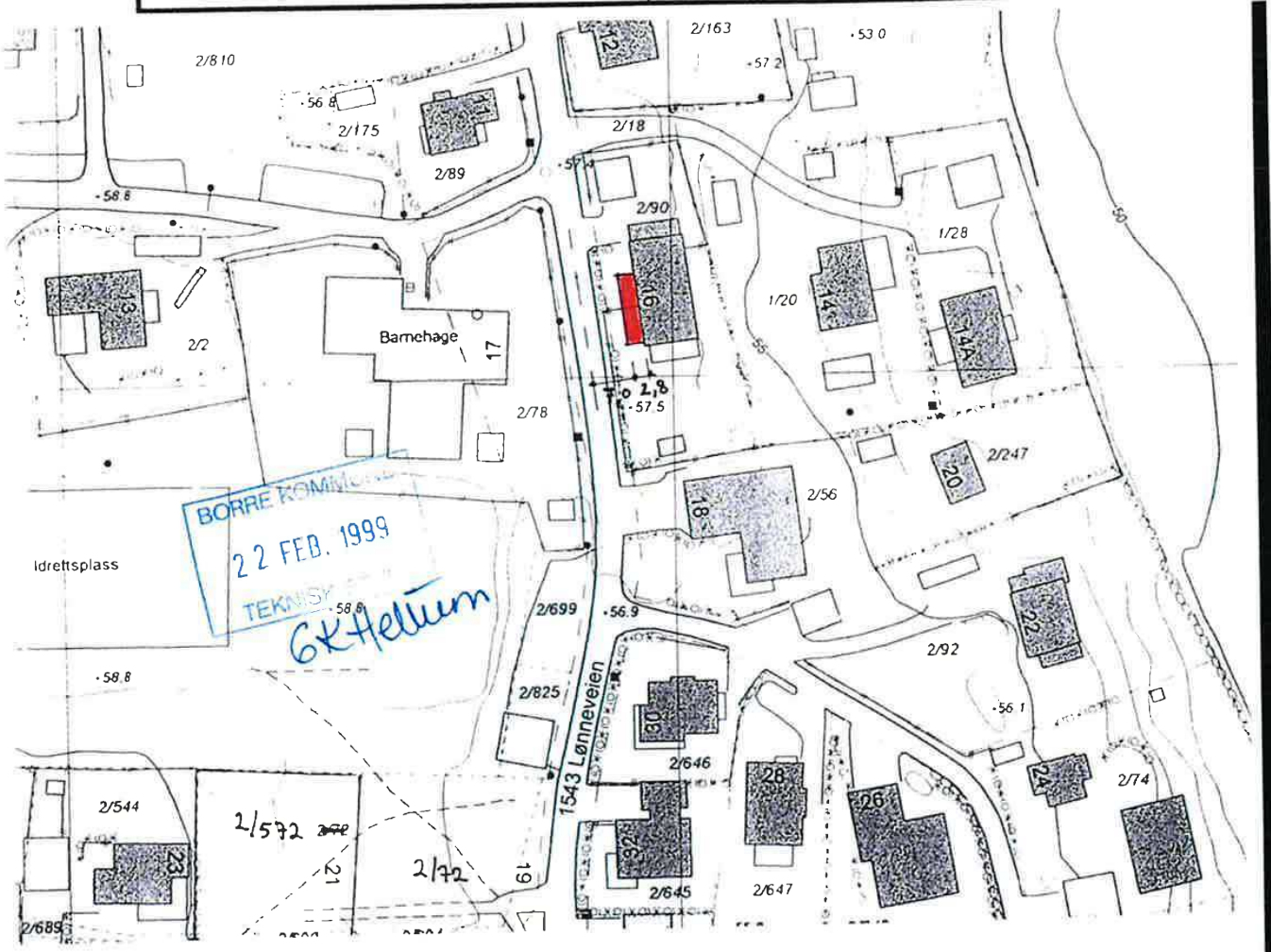
Gnr. 2 3nr. 90
Byggherre: Eystein Poulsen
Byggeplassens adresse: Lønnevn 16
Arbeidets art: Tilbygg
Byggets art: Bolig
Oversendt dato: 15/01/99
Returneres til: 6 KH

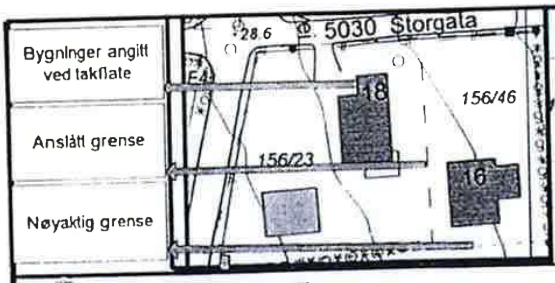
BORRE ENERGIVERK v/Spangelo
☒ Ingen merknader
☐ Merknader (se bak)
Dato 19/1-99 Sign. T.S

PLANAVDELINGEN, Teknisk etat v/Nedler
☐ Ingen merknader
☒ Merknader (se bak)
Dato: 21/1-99 Sign.:

REGULERINGSAVDELINGEN
☐ Ingen merknader
☐ Merknader (se bak)
Dato:_____ Sign.:_____

J-20





Bygninger angitt ved takflate
Anslått grense
Nøyaktig grense

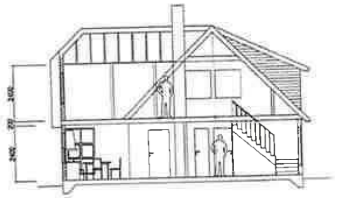
GNR. 2 BNR. 90 FESTENR. SEKSJ.NR.
ADRESSE Lønnev. 16 REG.PLAN
KARTPLATE C -1- MÅLESTOKK=1: 1000
X= Y=
HORTEN, 14/10 -1998. SIGN.:

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

DIGITALT KART

MOTTATT
08 JAN. 1999
BORRE TEKN.ETAT

N



SNITT A-A



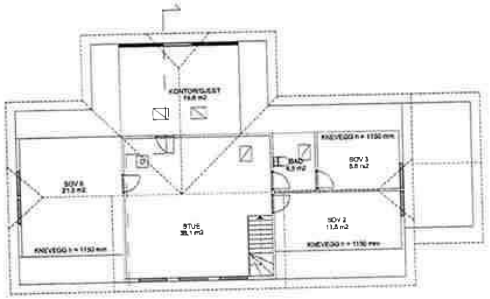
FASADE SØR



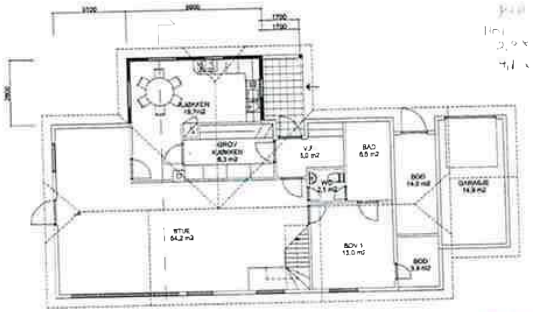
FASADE NORD



FASADE VEST



PLAN LOFTSETG.



PLAN 1.ETG.

GODKJENT REKVIRERINGSPLIKT
22 FEB. 1999
TEKNISK ETAT

REVISJONER REVISJONSDATO/TEKSTSIGN/KONTROLL

B	11.02.99	REVIDERT MANØVRERING	KH	
C	22.12.98	Justeringer	BN	
D	19.12.98	TILBYGG PÅ/NEDSETT BRØ mot NØYT SOR.	BN	KH
		AV PLANLEGGING LOFTETASJE		
A	13.12.98	TILBYGG PÅ/NEDSETT BRØ mot NØYT VEST	BN	BN
REV. NR.	REV. DATO/BESKRIVELSE		SIGN	KONT

TEGN. NR. A-100 D

NUMMERERINGSSYSTEM/TITTELFELT/ANSVARSFORHOLD

98093
BOLIG POULSEN
TILBYGG

PLAN 1. OG 2. ETG.
FASADER OG SNITT

FASE DETALJPROSJEKT

TYPE ARBEIDSTEGNING

MÅL 1:100

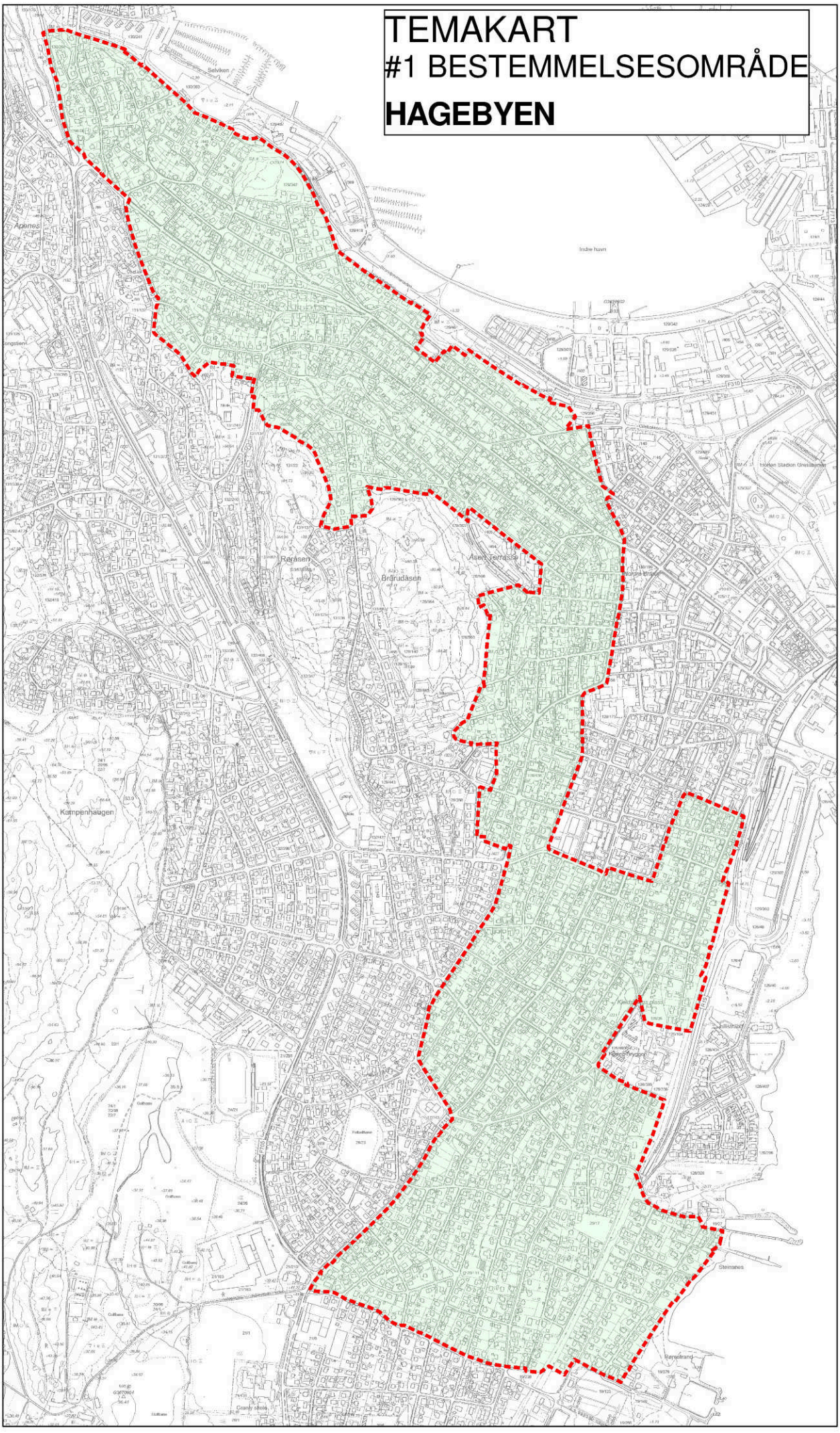
DATO 07.10.98 SIGN BN

DATA FIL /98093/Plan-fas.dwg KONT

A

ARKITEKT
KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTER • MNAL • NPA

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



Notater