PRIVATMEGLEREN
HORTEN

EDVARD MUNCHS GATE 61

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Edvard Munchs gate 61, 3179 Åsgårdstrand
Gnr. 2, Bnr. 168, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250162

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

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

E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Edvard Munchs gate 61, 3179
ÅSGÅRDSTRAND

HORTEN kommune

gnr. 2, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 02.09.2025 **Rapportdato:** 10.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22499-1030 **Referansenummer:** AM9040

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG **Vår ref:**

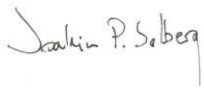
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig fra byggeår ca. 1955 med innlagt vann, avløp og strøm. Hytta ble tilbygget med bad og soverom ca. 1975. Anneks oppført i 2011. Ikke tilstandsvurdert da det ikke er et krav etter Avhendingsloven. I tillegg er det en frittstående bod på tomten. Hytta fikk ifølge eier oppgraderinger i bl.annet el.anlegget i regi av Recover og Grytnes elektriske i 2013 etter en større vannlekkasje på eiendommen. Bad oppgradert i 2016. Taktekkingen er fra 1975. Deler av kledningen og noe vinduer er av eldre årgang. Det er krypkjeller med noe forhøyede fuktverdier.
Forøvrig har hytta en lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til østvendt delvis overbygd balkong. Kjøkkenløsning med glatte/profilerte fronter, laminat benkeplate og frittstående hvitevarer.
Eiendommen har mindre og større avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

Gå til side

Taktekking av undertakspapp, sløyfer, lekter og glasert takstein fra 1975 ifølge eier. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag hovedsakelig fra 1975. Disse har passert forventet levetid.
Veggkonstruksjon fra 1955 og 1974 i tilbygget del ifølge eier.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Kledningen ser ut til å være av noe ulik alder rundt hytta. Eier opplyser at kledning på sydvegg var ny i 2024. Stående panel på nordvegg fra 2022. Østvegg - halvpart (som ikke er under terrassetak) fra 2022. Resten fra 1975. Takstmann kan ikke si noe sikkert om isolasjonsmengder, vindsperre ol.
Takkonstruksjonen er gjenbygd uten inspeksjonsmulighet. Det kan derfor ikke sies noe sikkert om tilstanden. Loft er på generelt grunnlag fuktutsatte, anbefaler derfor nærmere undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk. Vær obs på at takkonstruksjon/loft ikke er vurdert av takstmann.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass merket 2006 samt et fra 2016 på bad. Resterende er vinduer med koblede glass fra 70 -tallet på vestsiden.
Vinduene er kun forsøkt åpnet ved stikkprøver.
Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass av ukjent årgang. Normal bruksslitasje. Balkongdør med åpningsbare glassfelt fra 2017 med 2-lags glass og karmer av aluminium ifølge eier.
Delvis overbygd balkong i betongkonstruksjon. Terrasse med trapper i trekonstruksjon oppført ca. 2011 ifølge eier.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og lakket tregulv. Veggene har tapet og malte panelplater. Innvendige tak har himlingsplater og strie med falske bjelker.
Eier informerer at det ble skiftet en del overflater av skadefirma i 2013 etter vannlekkasje fra gaten over. Noe overflater av eldre ukjent årgang.
Etasjeskille er ikke vurdert, ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, målinger av høydeforskjeller ol. Gjerne i samråd med fagfolk.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et området med moderat til lav forekomst med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Siste tilsyn og feierbesøk 03.06.2019 ifølge dokumentasjon. I mottatt rapport er det notert et avvik vedrørende defekt feieluke.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag i 2 rom og jordgulv. Fra opprinnelig byggeår og ca. 1975. Krypkjelleren har noe ventilering men det er påvist forhøyede fuktverdier i panel under bjelkelag og saltutslag. Det er ikke plastet mot grunnen.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Bad med gulvbelegg og baderomsplater, smartpanel i himling. Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og toalett. Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist minst 2,5cm. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via vifte, tilluft under døren.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Hvitevarer er ikke vurdert av takstmann.
Det er ingen ventilering fra kjøkken utover vindu i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast. Fordelinger i benkeskap. Det er ikke opplyst om alder ved rørene. Rørene ser ut til å være tilfredsstillende. Drypplekkasjer kan således ikke garanteres for ved skjulte anlegg. Eier informerer at ikke hovedstoppekranen ikke vil stenges 100%, det kan med fordel utbedres.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i hytta.
Hytta har naturlig ventilasjon ved vinduer og spalter i karmer. Anbefaler å montere veggventiler i alle rom for bedre ventilering.
Varmtvannstank på 103 liter plassert i benkeskap. Noe fuktskjolder registrert. Tanken er lekkasjesikret til avløp, skjoldene kan således være av eldre dato.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier informerer at deler av el.anlegget ble skiftet i 2013 av Grytnes elektriske.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier informerer at dette fungerer utmerket.
Hytta har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det er usikkert om hytta har drenering utover naturlig drenering. Da det er målt forhøyede fuktverdier i krypkjeller kan det tyde på at drenering er manglende eller svekket.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra 1975 og sparesteinsmur fra 1955 ifølge eier.

Terrenget rundt hytta er relativt flatt på vestsiden. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra byggets grunnmur. Dette kan være vanskelig å få til ved hyttas plassering på tomten.
Ifølge kommunens kartløsning er det offentlig vann- og avløp via private stikkledninger i plast fra 1975 og 2011 inn til annekset.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Et soverom er innlemmet i stuen etter mottatt plantegning. Rommene er innenfor fritidsboligens `hoveddel` og vurderes derfor ikke søknadspliktig.
Det er ikke mottatt ferdigattester for eiendommen.

Anneks

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

Det er fremlagt rammetillatelse fra Horten kommune vedr. riving/oppføring av nytt anneks. Den gitte tillatelsen gjelder for tilleggsdel til boligen.
Tilleggsdel er normalt boder, garasjer ol. Det er ikke angitt romfunksjon på plantegning. På befaringsdagen var annekset innredet med soverom, bad og allrom/stue som normalt vurderes som oppholdsrom/hoveddel.
Anbefaler nærmere undersøkelse rundt gitt tillatelse.
Ferdigattest er ikke fremlagt.

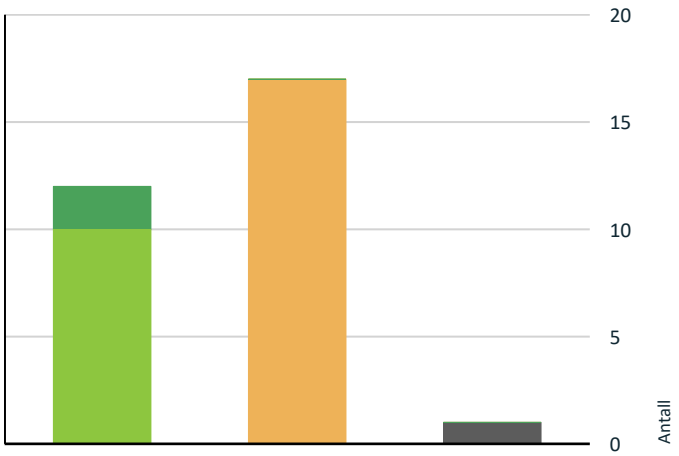
Utvendig bod

• Det foreligger ikke tegninger

Boden ser ut til å være oppført noe utenfor eiendomsgrense. Dette er ikke kontrollmålt av takstmann på stedet og bør undersøkes nærmere.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes som fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av undertakspapp, sløyfer, lekter og glasert takstein fra 1975 ifølge eier. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekking inkludert undertak har passert forventet levetid med derav usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke avdekt vesentlige skader på tekking fra inspeksjon fra punkt på takfot. Takstmann presiserer at takflaten ikke er inspisert i sin helhet. Taktekkingen har høy alder og med tanke på byggets lokasjon nært sjøen bør taktekkingen planlegges fornyet.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag hovedsakelig fra 1975. Disse har passert forventet levetid.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenner, nedløp og beslag har passert forventet levetid.
Taket mangler snøfanger. Det er krav til sikring mot ukontrollert ras.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag har passert forventet levetid og bør derfor skiftes sammen med taktekkingen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon fra 1955 og 1974 i tilbygget del ifølge eier. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Kledningen ser ut til å være av noe ulik alder rundt hytta. Eier opplyser at kledning på sydvegg var ny i 2024. Stående panel på nordvegg fra 2022. Østvegg - halvpart (som ikke er under terrassetak) fra 2022. Resten fra 1975. Takstmann kan ikke si noe sikkert om isolasjonsmengder, vindsperre ol.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende slitasjegrad på ytterkledning. Det ble ved stikkprøver målt stedvis forhøyede fuktutslag i nedkant av kledning og tilknyttet vinduer. Enkelte tegn til begynnende råte. Det ble ikke påvist tilstrekkelig lufing bak kledningen. Det er ikke unormalt ved eldre konstruksjoner men bidrar til å forkorte levetiden.
Det ble registert spor etter mus under sokkel på kjøkken. Det kan derfor ikke utelukkes manglende musetetting tilknyttet ytterpanelene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da fritidsboligen ligger ved sjøen vil det være økt behov for vedlikehold av kledningen i form av overflatebehandling samt stedvis utskifting av bord.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er gjenbygd uten inspeksjonsmulighet. Det kan derfor ikke sies noe sikkert om tilstanden. Loft er på generelt grunnlag fuktutsatte, anbefaler derfor nærmere undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk. Vær obs på at takkonstruksjon/loft ikke er vurdert av takstmann.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass merket 2006 samt et fra 2016 på bad. Resterende er vinduer med koblede glass fra 70-tallet på vestsiden.
Vinduene er kun forsøkt åpnet ved stikkprøver.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer står tett ned mot vannbrettene, det gjør vinduene fuktutsatte i nedkant.

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





TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass av ukjent årgang. Normal bruksslitasje. Balkongdør med åpningsbare glassfelt fra 2017 med 2-lags glass og karmer av aluminium ifølge eier.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygd balkong i betongkonstruksjon. Terrasse med trapper i trekonstruksjon oppført ca. 2011 ifølge eier.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er noe sprekker i betongdekke på balkong.
Det mangler rekkverk/håndløpere tilknyttet trappene.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedrende tiltak ved betonggulv på noe sikt kan ikke utelukkes.
Rekkverk/håndløpere bør monteres for økt sikkerhet.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og lakket tregulv. Veggene har tapet og malte panelplater. Innvendige tak har himlingsplater og strie med falske bjelker.
Eier informerer at det ble skiftet en del overflater av skadefirma i 2013 etter vannlekkasje fra gaten over. Noe overflater av eldre ukjent årgang.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tregulvet har en del knirk og slitasje.
Noe sår og merker forøvrig i varierende grad.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ny eier må evt. vurdere behovet for oppgraderinger.

Tilstandsrapport





Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er ikke vurdert, ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, målinger av høydeforskjeller ol. Gjerne i samråd med fagfolk.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Siste tilsyn og feierbesøk 03.06.2019 ifølge dokumentasjon. I mottatt rapport er det notert et avvik vedrørende defekt feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst om avvik etter tilsyn i 2019 vedrørende defekt feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feieluken må skiftes ut.





TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag i 2 rom og jordgulv. Fra opprinnelig byggeår og ca. 1975. Krypkjelleren har noe ventilering men det er påvist forhøyede fuktverdier i panel under bjelkelag og saltutslag. Det er ikke plastet mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.



Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad med gulvbelegg og baderomsplater, smartpanel i himling. Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og toalett. Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist minst 2,5cm. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via vifte, tilluft under døren.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Platene har passert over halvparten av forventet levetid, med derav usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når platene må byttes er vanskelig å si noe om, bruken av hytta vil også være avgjørende. Å montere dusjkabinett vil bidra til å forlenge levetiden.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist 2,5cm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Gulvbelegg under klemring.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Takstmann er noe usikker på om røranlegget ble skiftet i sin helhet i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dørbladet.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,2.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Hvitevarer er ikke vurdert av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato og har en del slitasje og mindre skader i overflater.
Spor etter mus i sokkel, usikker på om det er nylig aktivitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med nevnt slitasje.
Anbefaler nærmere undersøkelser rundt skadedyr. Det kan ofte hjelpe å tette rundt rørgjennomføringer ol.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken utover vindu i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Fordelinger i benkeskap. Det er ikke opplyst om alder ved rørene. Rørene ser ut til å være tilfredsstillende. Drypplekkasjer kan således ikke garanteres for ved skjulte anlegg. Eier informerer at ikke hovedstoppekranen ikke vil stenges 100%, det kan med fordel utbedres.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i hytta.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved vinduer og spalter i karmer. Anbefaler å montere veggventiler i alle rom for bedre ventilering.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 103 liter plassert i benkeskap. Noe fuktskjolder registrert. Tanken er lekkasjesikret til avløp, skjoldene kan således være av eldre dato.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier informerer at deler av el.anlegget ble skiftet i 2013 av Grytnes elektriske.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier informerer at dette fungerer utmerket.

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.
   2013 Det meste ble skiftet etter vannlekkasje i 2013 men det kan fortsatt være eldre elementer og elektrisk utstyr på anlegget.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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

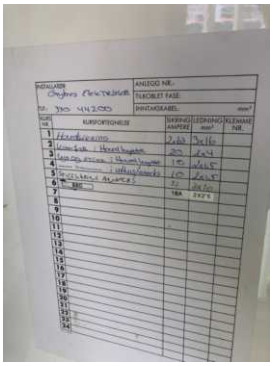
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for anlegget. Det anbefales derfor en el.kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er usikkert om hytta har drenering utover naturlig drenering. Da det er målt forhøyede fuktverdier i krypkjeller kan det tyde på at drenering er manglende eller svekket.

Årstall: 1955 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Da det ikke er oppholdsrom under terreng ved hytta kan det forsøkes andre tiltak for å senke fuktbelastning i krypkjeller før det evt. etableres et drenssystem.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra 1975 og sparesteinsmur fra 1955 ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte riss/mindre sprekker. Det er ikke unormalt for bygninger av dette årstallet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak utover jevnlig ettersyn ved grunnmur og krypkjeller generelt. Sprekker i betongdekke på balkong kan behøve utbedring på noe sikt.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terrenget rundt hytta er relativt flatt på vestsiden. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra byggets grunnmur. Dette kan være vanskelig å få til ved hyttas plassering på tomten.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dersom det oppdages vannansamlinger ol. bør det vurderes tiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ifølge kommunens kartløsning er det offentlig vann- og avløp via private stikkledninger i plast fra 1975 og 2011 inn til annekset.

Årstall: 1975

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

Gjelder de eldste stikkledningene.

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

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Benyttes som fritidsbolig

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende anneks med soverom, allrom, bad og hems med byggeår 2011. Oppført på støpt plate. Vegger av isolert bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltak av sperrekonstruksjon tekket med glasert takstein. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert og plastbelagt stål.

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

Utvendig bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uisolert frittstående bod av ukjent byggeår. Oppført i trekonstruksjon med pulttak.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

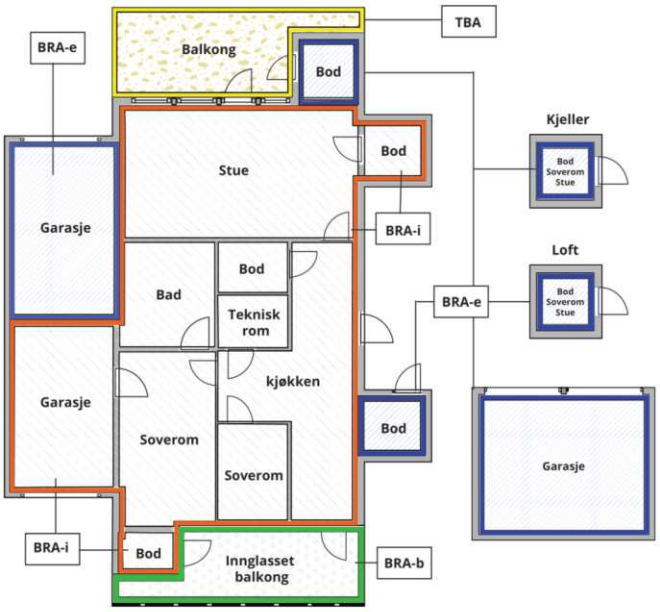
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	55			55	34
SUM	**55**				**34**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom		

Kommentar

Syd- og østvendt balkong ca. 34 m2 er angitt som TBA. Arealet er målt opp med laser i sterkt sollys. Arealavvik kan derfor forekomme. Anbefaler interessenter å gjøre egne målinger om det anses som viktig. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Et soverom er innlemmet i stuen etter mottatt plantegning. Rommene er innenfor fritidsboligens `hoveddel` og vurderes derfor ikke søknadspliktig.
Det er ikke mottatt ferdigattester for eiendommen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i stuen: 2,30 m under bjelke målt på tilfeldig sted.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	29			29	75
SUM	**29**				**75**
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Bad, Allrom		

Kommentar

Syd- og østvendt terrasse inkludert trapper ca. 75 m2 er angitt som TBA. Arealet er målt opp med laser i sterkt sollys. Arealavvik kan derfor forekomme. Anbefaler interessenter å gjøre egne målinger om det anses som viktig.
Arealet er vurdert til BRA-i etter hvordan annekset var benyttet på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt rammetillatelse fra Horten kommune vedr. riving/oppføring av nytt anneks. Den gitte tillatelsen gjelder for tilleggsdel til boligen.
Tilleggsdel er normalt boder, garasjer ol. Det er ikke angitt romfunksjon på plantegning. På befaringsdagen var annekset innredet med soverom, bad og allrom/stue som normalt vurderes som oppholdsrom/hoveddel.
Anbefaler nærmere undersøkelse rundt gitt tillatelse. Ferdigattest er ikke fremlagt.

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:

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden ser ut til å være oppført noe utenfor eiendomsgrense. Dette er ikke kontrollmålt av takstmann på stedet og bør undersøkes nærmere.

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)
Fritidsbolig	55	0
Anneks	29	0
Utvendig bod	0	4

Kommentar	
Fritidsbolig	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.
Anneks	
Utvendig bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	2	168		0	616.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Edvard Munchs gate 61

Hjemmelshaver

Sadiq Camilla Omholt, Omholt Christian, Omholt Fredrik, Omholt Martin, Oddvik Vigdis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger svært attraktivt til i Edvard Munchs gate i Åsgårdstrand, med vid utsikt over Oslofjorden. I nærområdet finner du Munchs hus, småbåthavn, badepark, hotell, gallerier og kaféer i gamle Åsgårdstrand. Kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, dagligvare og kjøpesentre. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Ca. 10 min til Skoppum togstasjon, 15 min til Horten, 20 min til Tønsberg og 30 min til Sandefjord lufthavn.

Adkomstvei

Kjør Hortensveien og ta av til Åsgårdstrand. Følg Kjærveien/Grev Wedels gate ned mot sjøen og ta deretter Edvard Munchs gate til venstre ved det lille torvet. Følg Edvard Munchs gate forbi Edvard Munchs Hus og eiendommen er beliggende på høyre hånd.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

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	08.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250162

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian Omholt	Camilla Omholt Sadiq
Selger 3 navn	**Selger 4 navn**
Fredrik Omholt	Martin Omholt
Selger 5 navn	
Vigdis Oddvik	

Gateadresse
Edvard Munchs gate 61

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: 1958

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 67

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250162

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Winterbergh by Watercirles Forsikring
Polise/avtalenr.	1359857

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

Beskrivelse: Lekkasje fra kommunens overvannsledninger oversvømte hytta og anneks i 2011. Skader utbedret både i hovedhytta og anneks.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørleggerarbeid av Horten Rørleggerbedrift + snekkerarbeid av Centrum Bygg og Byggmester Runar Eiene, Re-El og Alt installasjon

Arbeid utført av: Horten Rørleggerbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, ved fornyelsen av begge bad (bas anneks 2010 og bad hovedhytte 2016)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Annekset som er nybygg fra 2010 er byggemeldt og ferdigattest utstedt. Hovedhytta bygget om i 1973 byggemeldt + Badet i "gamle" hytta er totalrenovert i 2016 (ikke byggemeldt)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som beskrevet over - Horten Kommune byttet ut rør i grunnen i etterkant av tilbakeslag av avløpsvann i 2011.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ja, utført arbeid på begge badene mht, avløp ved renovering og fornyelse.

Arbeid utført av: Horten Rørleggerbedrift

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Åpen peis med spjeld i pipeløp. Kan avhengig av meteorologiske forhold oppleve dårlig trekk, men fungerer stort sett greit.

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: Maur i uteboden har vi hatt noen sommere, men de fjerner vi med maur-åtebokser. Har også opplevd muselort under kjøkkenbenk/vask.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250162

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	Oppgradert sikringsskap i Hytta og nytt anlegg i anneks 2010 - Re-El AS og nytt Bad med varmekabler ig installasjoner i 2016 ved Alt Installasjon AS.
Arbeid utført av	Flere firmaer har utført el.arbeid

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

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	Vi har byttet ytterpanel på hovedhytta 3 av 4 vegger.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	1-2-TRE bygg AS bygget nytt anneks, graving ved Fadum Entrprenør og Murerarbeid ved Dahlen AS. Terrassene i impregnert materialer bygget vi selv.
Arbeid utført av	1-2-Trebygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hovedstoppekrana får vi ikke stengt 100% - når vi stenger den står det fortsatt og pipler litt vann om vi åpner kranene. Har ingen praktisk betydning annet enn at kranene får stå litt åpne gjennom vinteren.

Document reference: 141250162

Tilleggskommentar

Gjerde mot Edvard Munchsgate ble bygget nytt i 2025. Nye fundamenter støpt for gjerdestolpene og nytt gjerde bygget av Horten ByggService (HBS) AS.

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: 141250162

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Omholt	af47d038b754dbcc79446fa86865468ec59abc3c	26.08.2025 16:11:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Sadiq	8272d6f246892ba83cf13685851a3a5cb204c0d4	26.08.2025 18:40:26 UTC	Signer authenticated by One time code

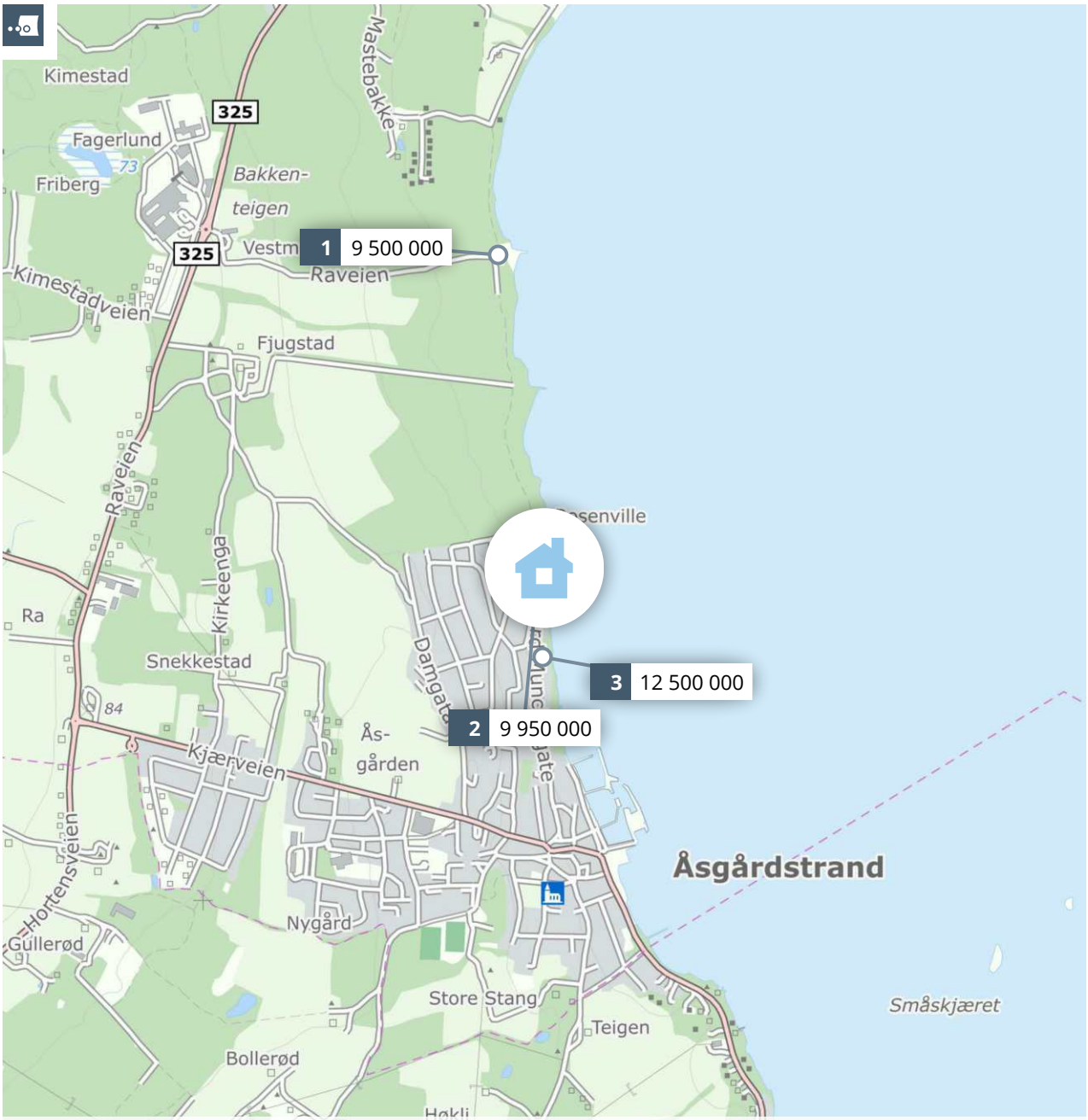
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Omholt	46fc266affbdb445eb008af4dd50cfc7b2a02798	08.09.2025 07:58:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Omholt	15db13d881f6fe017f2d54741242c11867003c7b	08.09.2025 19:19:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vigdis Oddvik	f7278ac291f0c7876256d397d8d1e373b2b286e8	08.09.2025 12:37:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250162

- 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

EDVARD MUNCHS GATE 61

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 14.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Edvard Munchs gate 61, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 2 BNR 168 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Åsgårdstrand

Verdivurdert til

9 950 000

-	9 950 000	118 452
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	4 m²	- m²	109 m²	- m²	- m²
Tomt						617 m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Raveien 186				24.08.2020	10 000 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**81 197**
	117 m²	1969	3 991 m²	5 sov						
2	Edvard Munchs gate 60				25.05.2021	9 500 000	**9 950 000**	0	9 950 000	**61 043**
	163 m²	1920	1 376 m²	2 sov						
3	Edvard Munchs gate 45				21.02.2024	13 200 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**64 103**
	195 m²	-	1 637 m²	3 sov						

Unik mulighet i sjøkanten – Edvard Munchs gate 61

Drømmer du om hytte i sjøkanten? Nå har du sjansen i idylliske Åsgårdstrand! Eiendommen har navnet "Strandstua" og ligger helt nede ved vannet – med egen strandadkomst og panoramautsikt over fjorden. Her får du både hovedhytte og anneks i god stand, perfekt for familie og venner.

Start dagen med soloppgang over fjorden – rett fra sengen. Både stue, soverom og terrasse vender mot sjøen. Eiendommen byr på flere skjermede uteplasser, perfekt for rolige stunder i vakre omgivelser – bare én time fra Oslo.

Den vakre kyststien passerer rett forbi eiendommen og inviterer til både gåturer, løpeturer og sykkelturer langs fjorden. "Munchs hus" ligger bare et steinkast unna, og i gangavstand finner du både båthavn, dagligvarebutikk, legekontor og kollektivtransport.

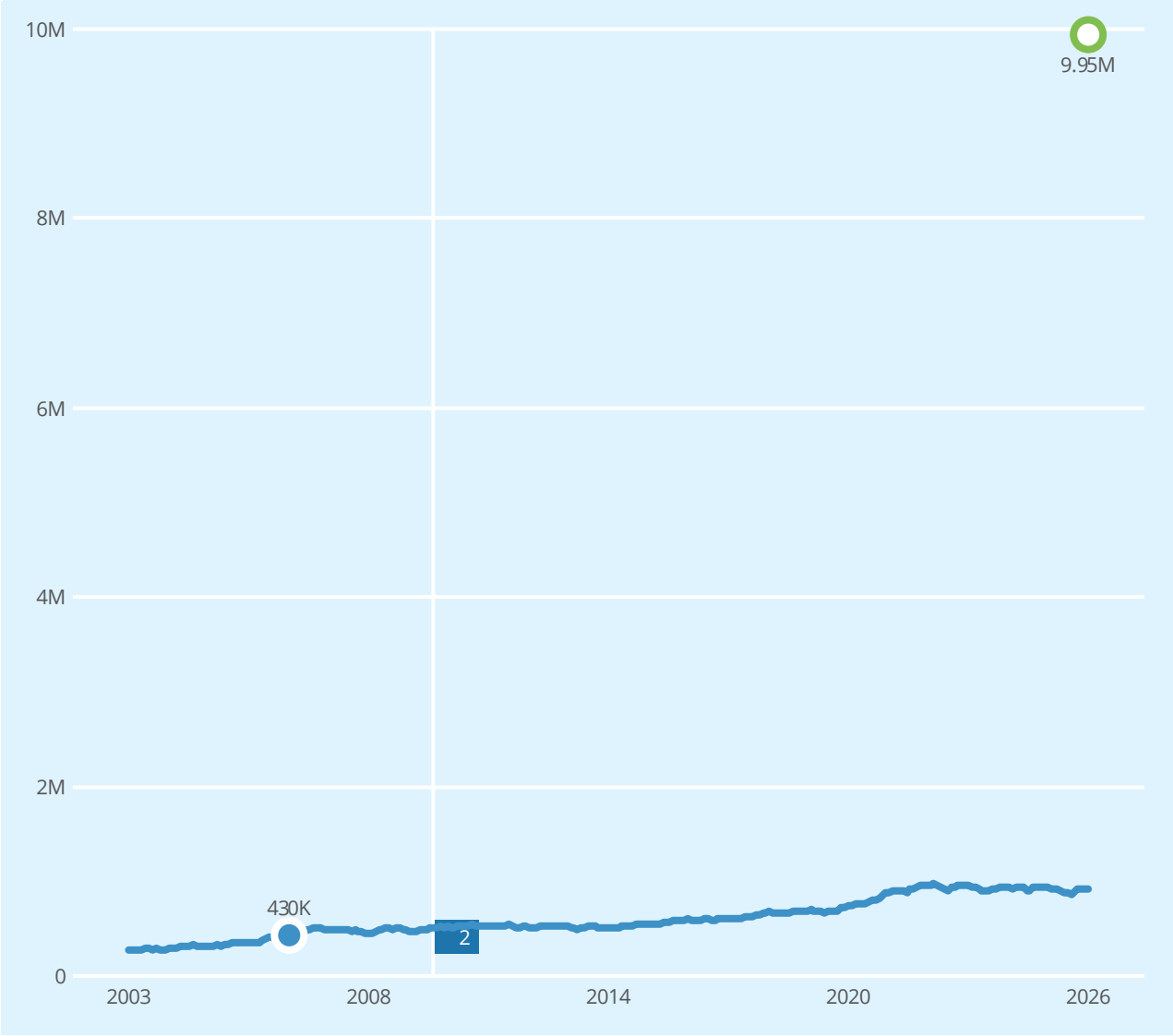
Beliggende innerst i en rolig og barnevennlig gate – dette er sommeridyll på sitt beste!

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.02.2021		10.02.2021	-	2 000 000	-	2 000 000	3
29.10.2009		29.10.2009	-	580 000	-	580 000	4
28.12.2006		28.12.2006	-	430 000	-	430 000	

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

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

Fritidsboliger til salgs i HORTEN kommune nå

4
fritidsboliger til salgs

7.1M
6.9M
6 648 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Fritidsboliger solgt i HORTEN kommune siste 12 mnd

4
fritidsboliger solgt

2.4M
2 273 000 Prisantydning i snitt
2 200 000 Salgspris i snitt
2.1M

Solgt i snitt i løpet av
127
dager

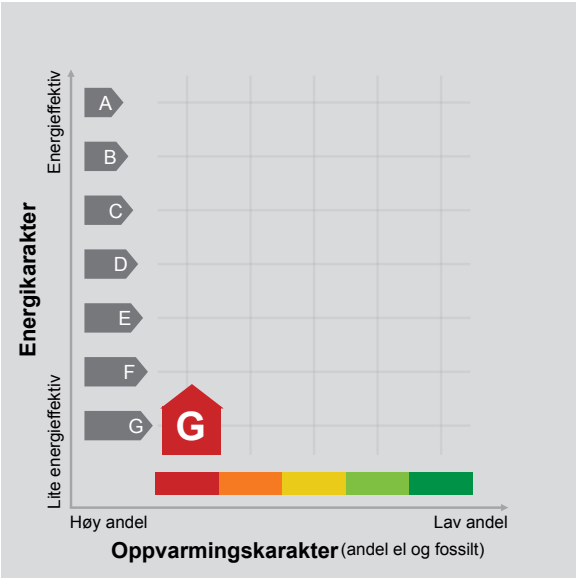
for 4.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Edvard Munchs gate 61
Postnummer	3179
Sted	ÅSGÅRDSTRAND
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	168
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15691190
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166873
Dato	10.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt
- Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Skatteetaten

Dato
10.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 2 Bnr 168 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 194 988

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten

Dato
10.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 2 Bnr 168 Fnr 0 Snr 0

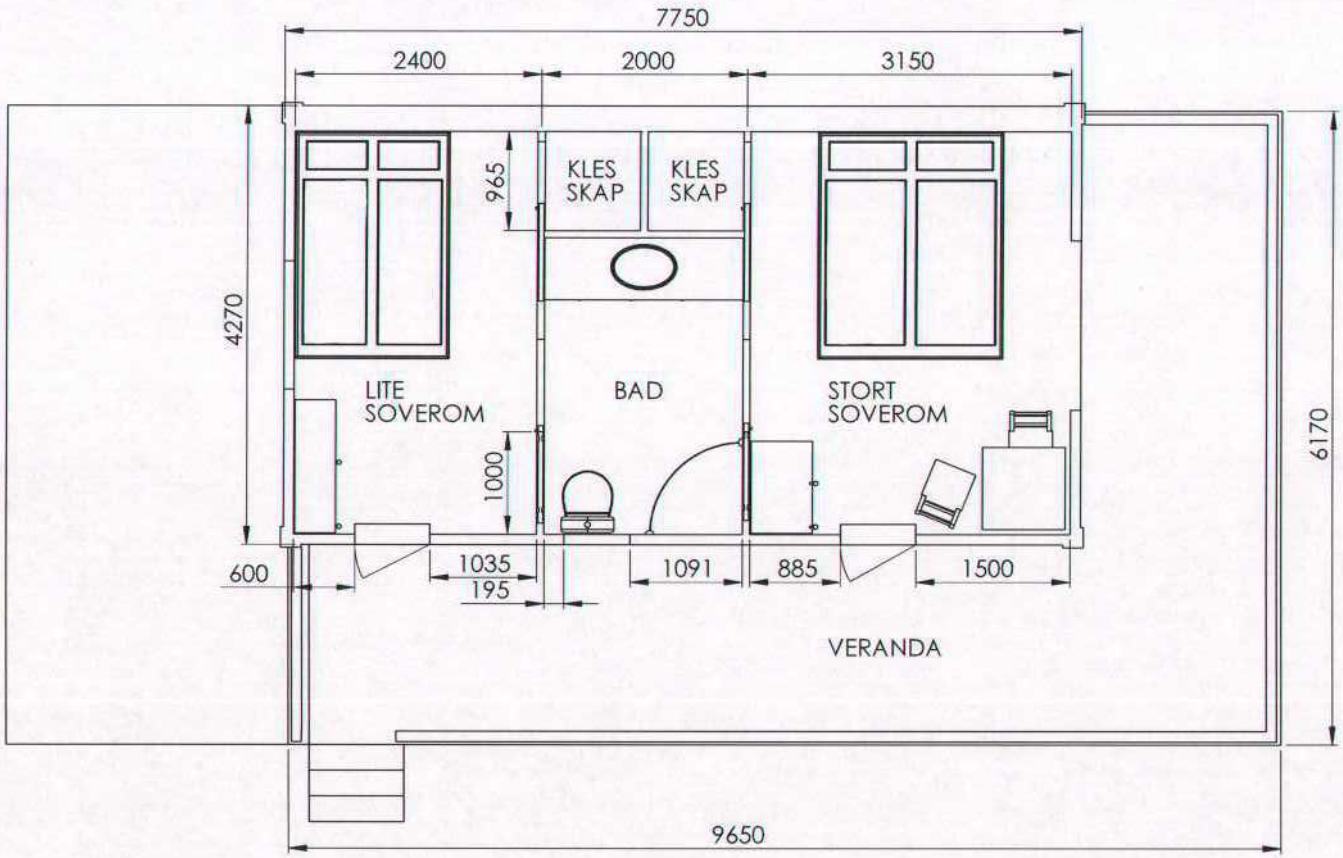
Eiendommens adresse:

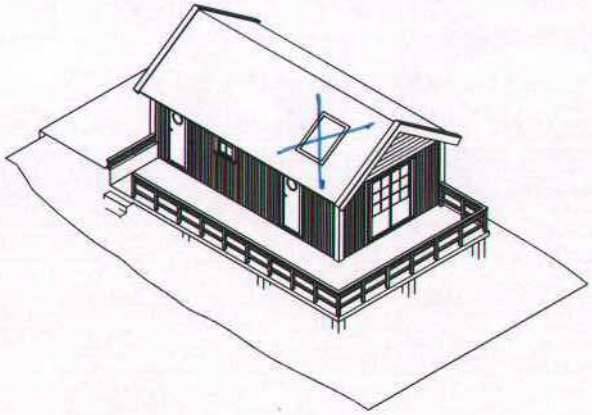
Edvard Munchs gate 61, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 229 391

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Horten kommune - Arkivsak:09/4525 - Journalpost:10/16413 - Journaldato:03.05.2010





Vedlegg byggsøknad
Edv Munchsgt 61
Stein Ombudt.

UNLESS OTHERWISE SPECIFIED: DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS SURFACE FINISH: TOLERANCES: NS Middle LINEAR: ANGULAR:	MATERIAL:		DEBUR AND BREAK SHARP EDGES	DO NOT SCALE DRAWING REVISION
	FINISH:			CUSTOMER
				PROJECT
	NAME	SIGNATURE	DATE	TITLE: Anneks - Aasgården P39 GN2 BN11
DRAWN		See PDM	08.09.2009	
APPV'D		See PDM		
NOTES:				DWG NO. Annex-2-assy A3
				SCALE:1:50
				WEIGHT: SHEET 2 OF 2

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Hilde Aker
Direkte telefon: 330 85 109
Vår ref.: 11/33642 / 09/4525-27
Arkiv: GBNR-2/168
Deres ref.: SØK

Dato: 16.08.2011

Stein Omholt
Jørgen Ferjemanns vei 31

3187 HORTEN

Edvard Munchs gate 61, 2/168 - riving av eksisterende og oppføring av nytt anneks - Ferdigattest

Ansvarlig søker			**Tiltakshaver**	
Stein Omholt Jørgen Ferjemannsvei 31, 3187 Horten			Stein Omholt	
Adresse / byggested				
Edvard Munchs gate 64, 3179 Åsgårdstrand				
Gbnr.	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**	**Bygningsnummer**	**Arkivsak nr.**
2/168			300139368	09/4525
Spesifisering av tiltaket				
Riving av eksisterende og oppføring av **nytt anneks**				
Saksnummer			**Vedtaksdato**	
D-093/10 D-150/10			22.04.2010 08.06.2010	
Dokumentasjon for ferdigattest				**Mottatt dato**
Anmodning om ferdigattest og nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker og kontrollerende foreligger.				08.07.2011
Vedtak				
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest. Den nødvendige sluttdokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.				

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf plan- og bygningsloven § 1-9 og fvl § 28.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Hilde Aker
byggesaksbehandler

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Hilde Aker
Direkte telefon: 330 85 109
Vår ref.: 10/15016/ 09/4525-8
Arkiv: GBNR-2/168
Deres ref.:

Dato: 07.05.2010

Christian Omholt
Svalestien 5

3189 HORTEN

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg og regulering	22.04.2010	093/10

Edvard Munchs gate 61, 2/168 - rive anneks/oppføre nytt - Rammetillatelse - underretning om vedtak

Vedtak:
Søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93 jf § 95 a nr 1 for riving av gammelt og bygging av nytt anneks gnr. 2 bnr. 168, godkjennes på følgende vilkår:

1. Alle krav i TEK 1997 må ivaretas.
2. Alt bygningsavfall leveres godkjent fyllplass.
3. Anneks kan kun benyttes som tilleggsdel.

Personlig ansvarsrett:
I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 b, 97 og 98, jf GOF § 17 nr. 2 gis personlig godkjenning og ansvarsrett til: Stein Omholt, Jørgen Ferjemanns vei 31, 3187 Horten
Godkjenning gis som: SØK

Tiltaksklasse 1

SAKSOPPLYSNINGER
Bakgrunn
Det søkes om rammetillatelse for riving av anneks og oppføring av nytt anneks.

Faktiske forhold
Det er sendt inn rammesøknad for riving av anneks på 18,2m^2 og oppføring av nytt anneks på 33m^2 med terrasse på 26m^2.

Eiendommen er ikke regulert. I Kommuneplanens arealdel for 2007 - 2019, vist som boligområde..

Naboene er varslet, ingen merknader
Nabosamtykke fra gnr. 2 bnr. 47 på minsteavstand til grensen på 1,2m foreligger.

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter.

Vurderinger
Annekset skal benyttes som tilleggsdel til boligen (soverom) og bygningen skal mot gnr. 2 bnr. 47 ha brannbegrensende bygningsdel, jf TEK § 7-26 nr. 2. Annekset tillates ikke benyttet som egen boenhet, kun som tilleggsdel til bolig.

Kommunalteknisk planavdeling har ingen merknader.

Økonomiske konsekvenser
Ikke vurdert

Miljøkonsekvenser
Ikke vurdert.

Konklusjon/anbefaling
Tiltaket anbefales godkjent på vilkår

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

Når rammetillatelse er gitt, kan tiltaket ikke settes i gang før det også foreligger tillatelse til igangsetting, jf pbl § 95 a nr 2.

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. Pbl. § 96.

Regning på saksbehandlingsgebyr etter plan- og bygningsloven, for riving (kr 3.365,-) og behandlingsgebyr tiltak (4.000,-) sum kr 7.365,- blir sendt tiltakshaver.

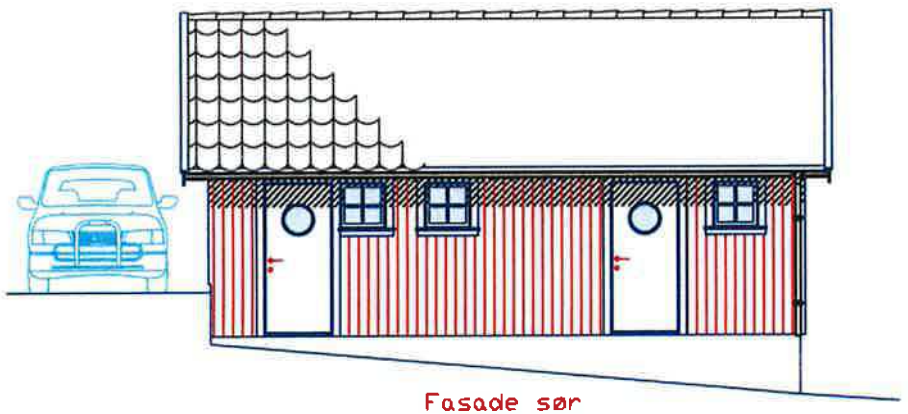
Med hilsen

Vera Irene Gjersøe
Fagleder byggesak

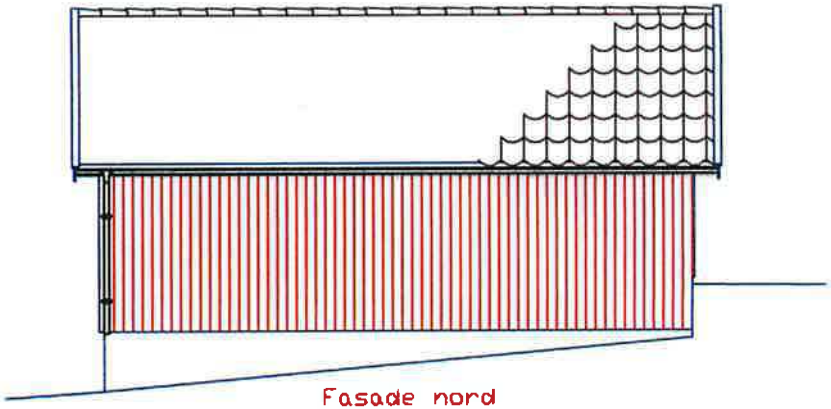
Hilde Aker
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Godkjente dokumenter

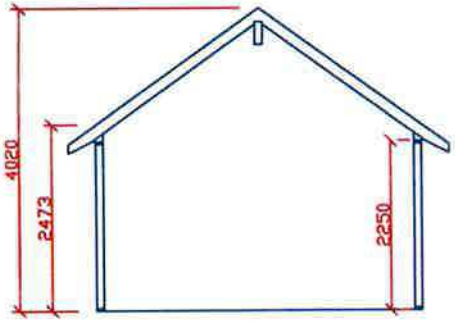
Kopi til:
Kommunalteknisk planavdeling v/Tore Kristiansen
Kommunalteknisk planavdeling v/Anne-Mari Edvardsen



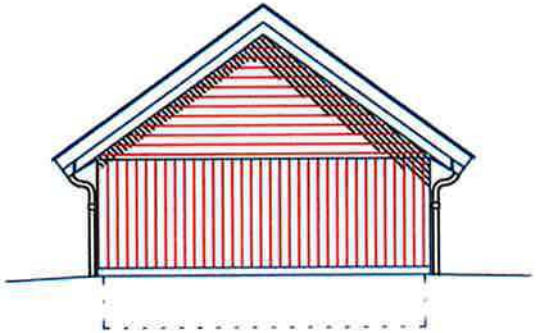
Fasade sør



Fasade nord



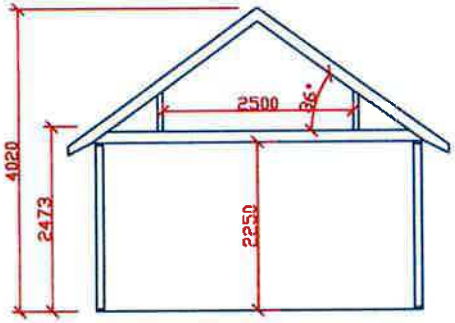
Snitt A



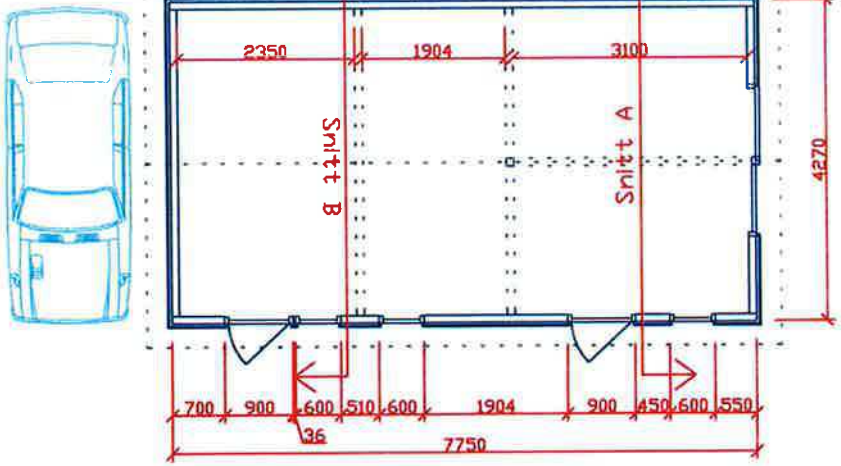
Fasade vest



Fasade øst



Snitt B



REV.	ANT.	REVISJON/NOEN ENDRET	SIGN	DATO

Anneks for Stein Omholt
Edv. Munchs gate 61

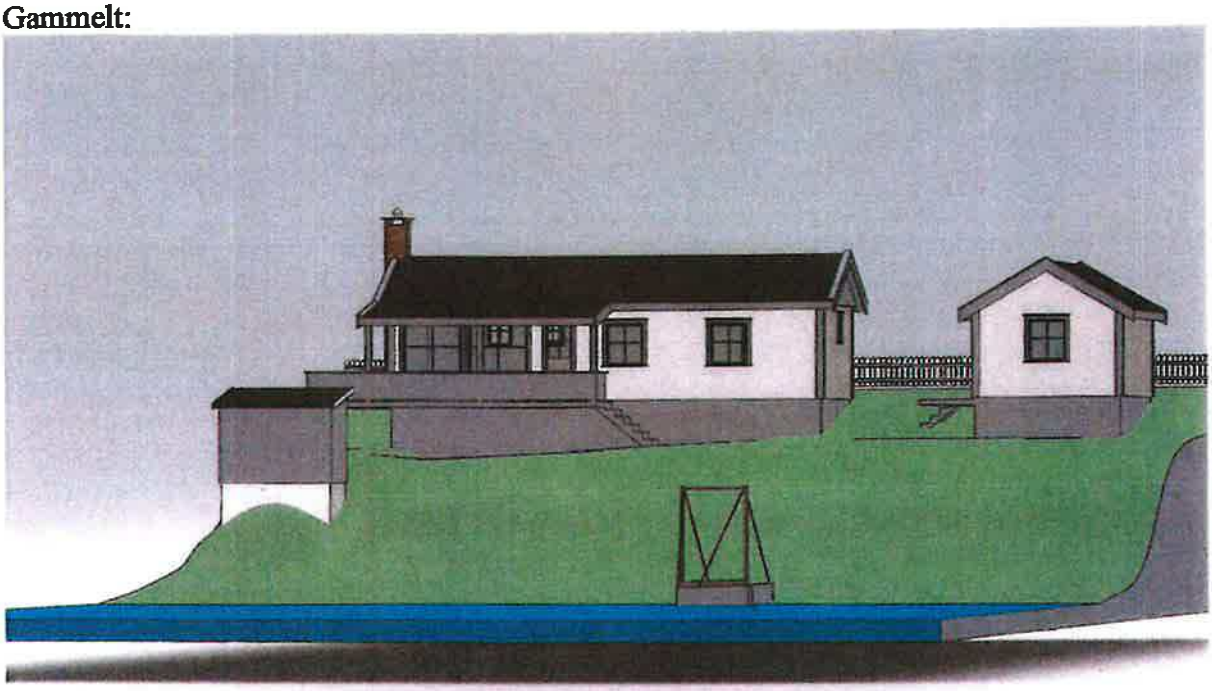
1-2-Tre Element
33,1 m2

1:100

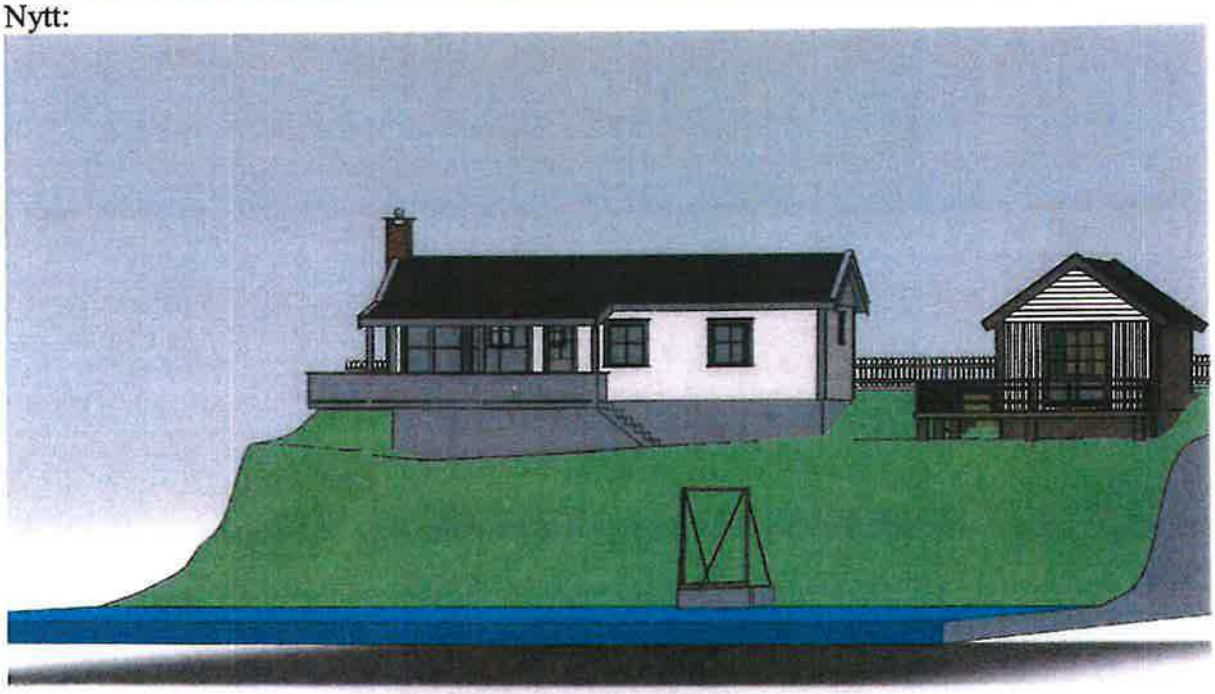
1-2-TRE, SVINEVOLL
TELEFON 33 06 17 70 - FAKS 33 06 17 71

Vedlegg E3

Gammelt:



Nytt:



Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen.)

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

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

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

■ CICERO A.S TØNSBERG

Ført på kort

Dnr 200000167-2

for gebyrmerker, notater o.l.

for stempel o.l.

BORRE 11736 BYGNINGSRÅD

BYGGEMELDING

Mottatt:

Til bygningsrådet i Borre

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

g.nr. 2 br.nr. 168 tomt nr.

gate/vei Edv Munchs gt sted Borre

skal utføres flg. arbeider:

☐ boligbygg ☐ forretningsbygg ☐ fabrikk ☐ verksted ☐ lager ☐ skole ☒ hytte (på bygg)

annet

Byggearbeidets art:

☐ nybygg ☐ ombygging ☒ utvidelse ☐ hovedreparasjon annet

Bygningen brukes i dag til: Hytte

Bygningen skal senere brukes til: -11-

Anslått verdi av byggearbeidet: Ca kr 60 000

BRUTTO GOLVFLATE (G) (inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)		M²
BOLIGFLATE	34	M²
DERAV ~~NYBYGG~~ tilbygg	20	M²
TOMTENS STØRRELSE (A)		M²

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

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden):

2 sett sign. tegninger
Naboerklæringer
1 stk. situasjonskart

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

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse? X
Er tomten oppmålt?

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

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

Adkomst Er adkomsten ferdig opparbeidet og godkjent?
☒ 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? Ifbl. naboerklæring

Følgende naboer er varslet Bernt Kvie, Ellen Andersen og Odd Ellingsen

Minsteavstander Til eiendomsgrense 4 m Til veimidt 6,5 m
Til annen bygning 5 m

Takvinkel 22 grader.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene. Iht. tegninger

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

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

Fundamentering Sålebredde 50 cm Grunnmursdybde under planert terreng 90 cm

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

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

Bjelkelag ☒ trebjelkelag ☐ betongdekke ☐ lettbetongelementer, annet

Isolasjon i vegg 10 cm mineralull cm lettbetong, annet

Isolasjon i himling 15 cm mineralull, annet

Isolasjon i gulv 15 cm mineralull, annet

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

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

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

Innvendige trapper Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm
Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm

Piper Antall Antall løp Løpenes dimensjoner

Ildsteder Antall: ovner kaminer peiser ☐ sentralfyr

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

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

Sanitæranlegg Antall: Bad 1 Klosetter 1 Sluk 1 Tappekraner
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

Kjell Arthur Hansen — byggherre — 24/8-95 — Lauvpl 94

Rolf Andersen — anmelder/arkitekt — Grønlivegen 1F — adresse

Rolf Andersen — ansvarshavende — Grønlivegen 1F — adresse

Sak 117/75

Behandlet i Borre bygningsråds møte den 15/5-75.

2/168

Byggemelding: Bjørgulf Omholt
Langgt.94
3190 Horten

Tilbygg, Hytte

Byggeplass: Gnr.2,bnr.168
Edv.Munchsgt.

SAKSBEHANDLERS KOMMENTAR:

Det søkes om godkjennelse for oppføring av tilbygg til bad, WC og soverom ca 20 m^2, samt utskifting av vinduer og ny utvendig kledning på eksisterende hytte.

Kloakken er tenkt tilknyttet til kommunens ledninger i Edv.Munchsgt Om dette ikke lar seg gjennomføre med naturlig fall, må byggherren installere kloakkpumpeanlegg.

Det er ikke sendt nabovarsel til eier av eiendommen gnr.2,bnr.11. De øvrige naboer har intet å bemerke til saken.

INNSTILLING: Byggemeldingen godkjennes på betingelse av at bygningsloven med forskrifter og vedtekter følges.

Godkjennelsen er videre betinget av:

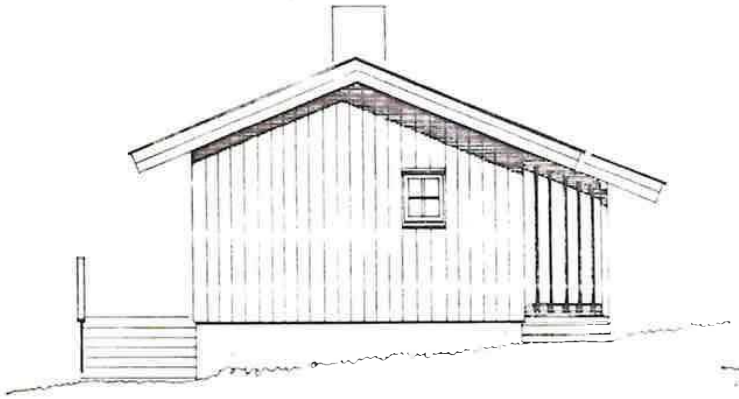
1. At byggherren sender nabovarsel til eier av eiendommen gnr.2,bnr.11, og at denne ikke har noe å bemerke til saken.

2. At byggherren aksepterer de vilkår som settes av formannskapet hva angår refusjon for kloakk.

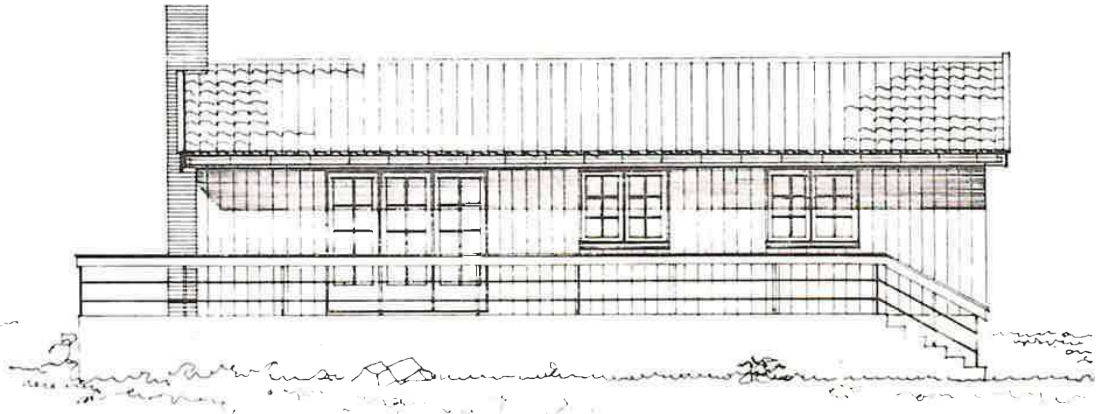
VEDTAK: Som innstilling.

Rett utskrift:

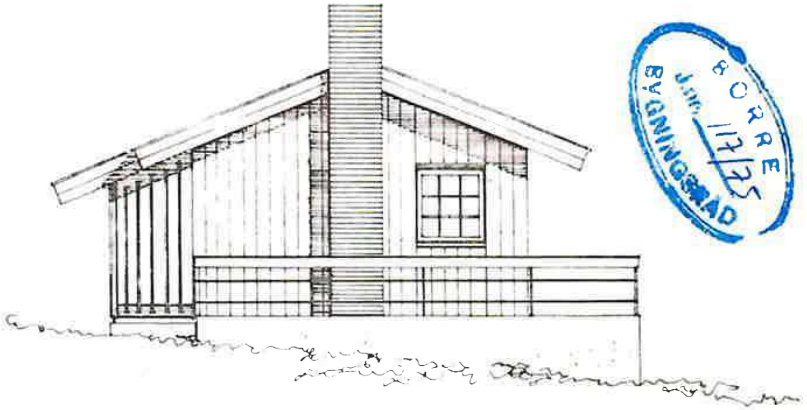
B. Wilhelmsen



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØ



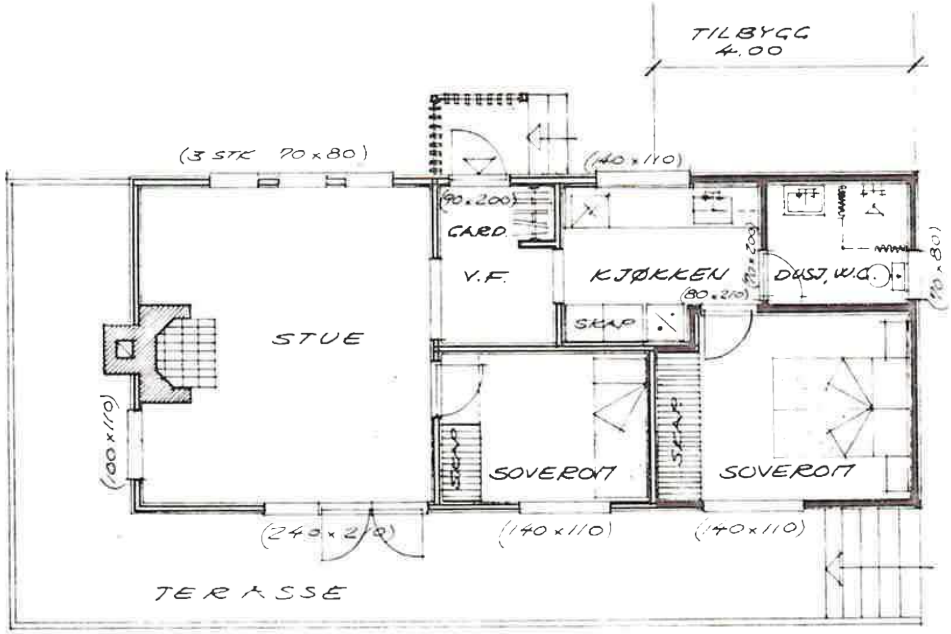
FASADE MOT VEST

BYGNINGSRÅD
17/25

LEGE B. OMHOLT
OMBYGGING AV HYTTE I ÅSGRENDSTRAND

FASADER.
MÅLESTOKK 1:100

KJELL H. GAUPÅS
ARKITEKT MNAL

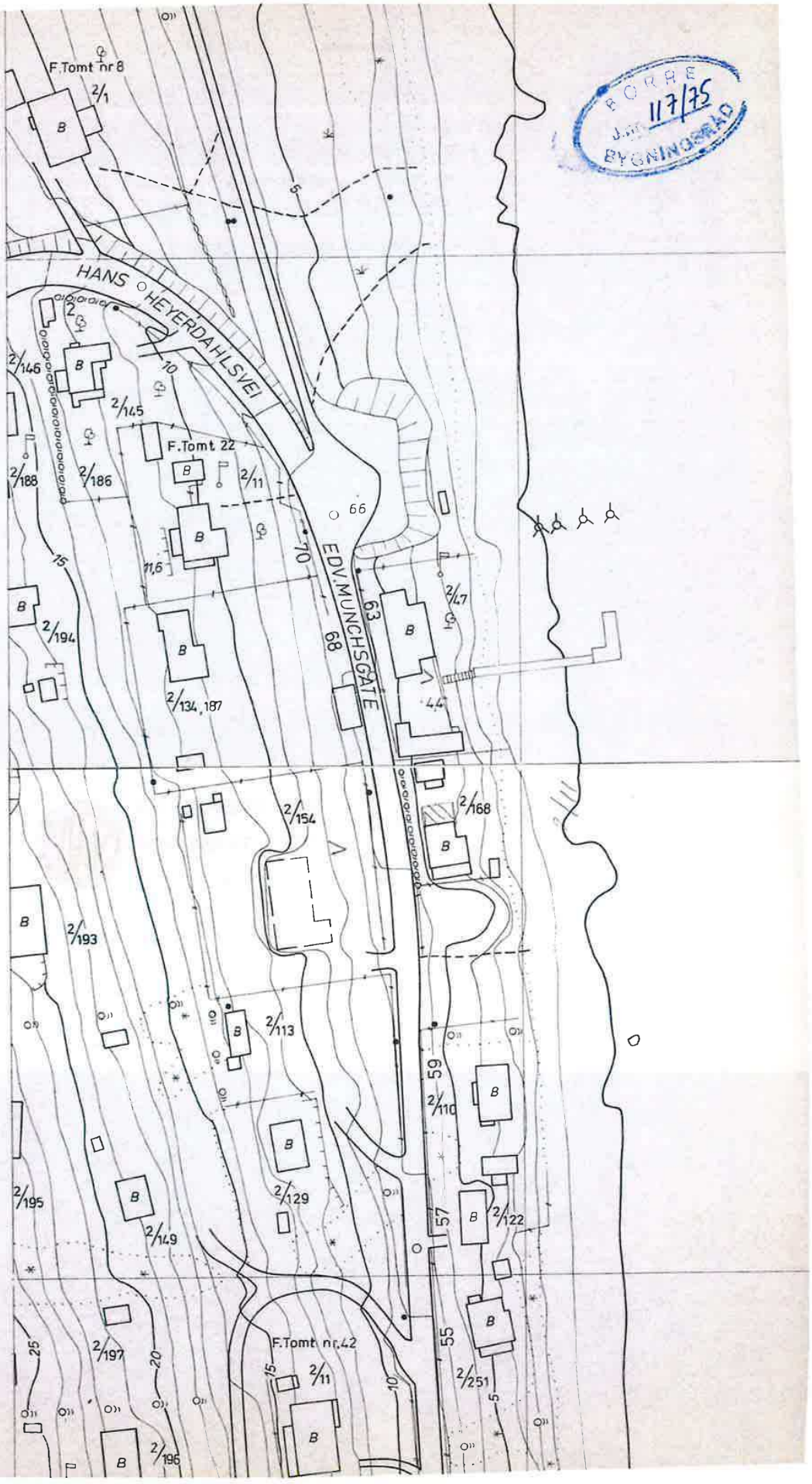


RCRE
117/25
BYGNINGSRÅD

LEGE B. OMHOLT
OMBYGGING AV HYTTE I ÅSGÅRDSTRAND

PLAN.
MÅLESTOKK. 1:100

KJELL H. GAUPÅS
ARKITEKT M.N.A.L

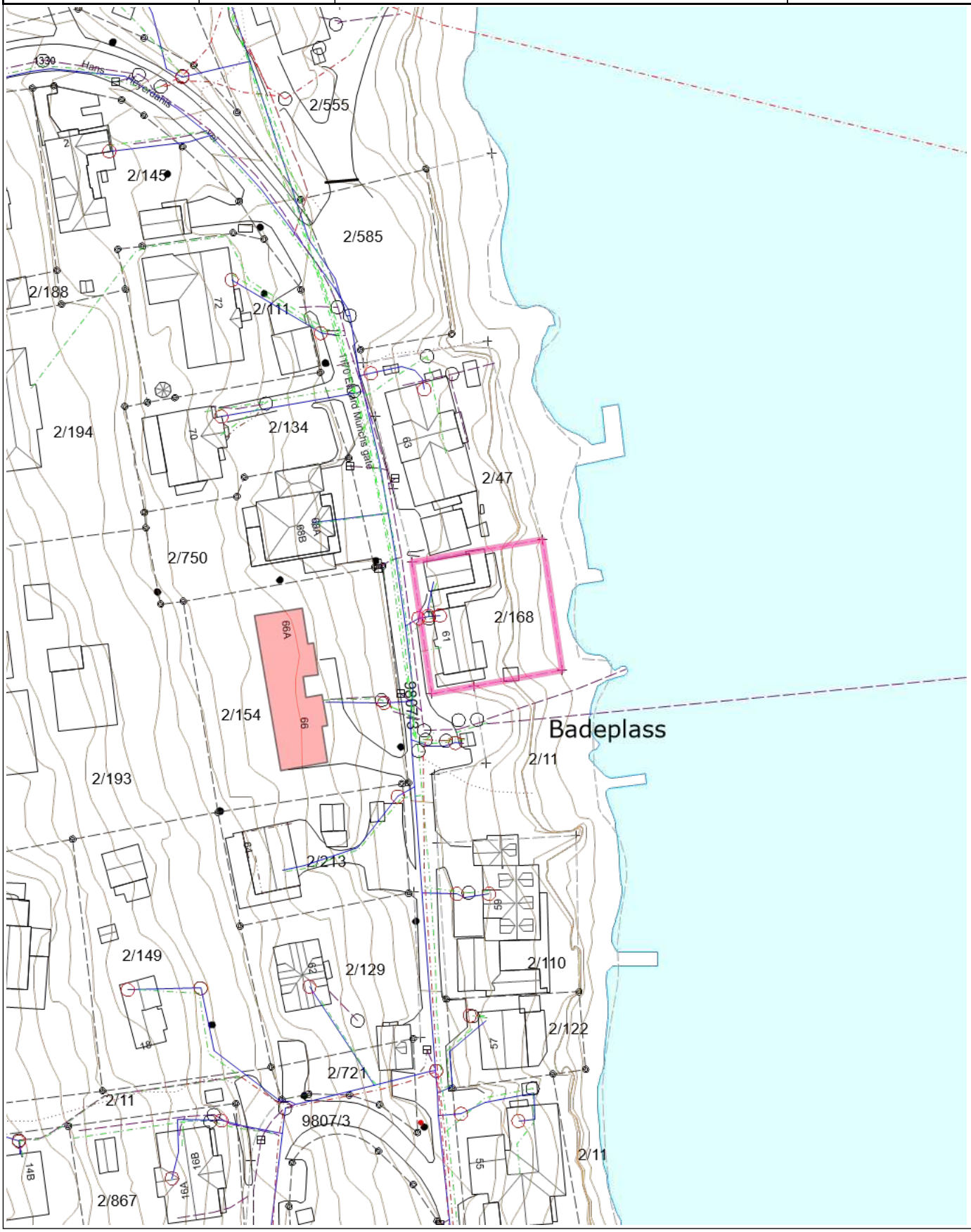

F.Tomt nr 8
2/1
HANS HEYERDAHLSVEI
2/146
2/145
F.Tomt 22
2/11
2/188
2/186
2/194
2/134, 187
EDV.MUNCHSGATE
2/147
2/154
2/168
2/193
2/113
2/110
2/195
2/129
2/122
2/149
2/197
F.Tomt nr.42
2/11
2/251
2/196
B
117/75
BYGNINGSRÅD

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 168	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Edvard Munchs gate 61 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

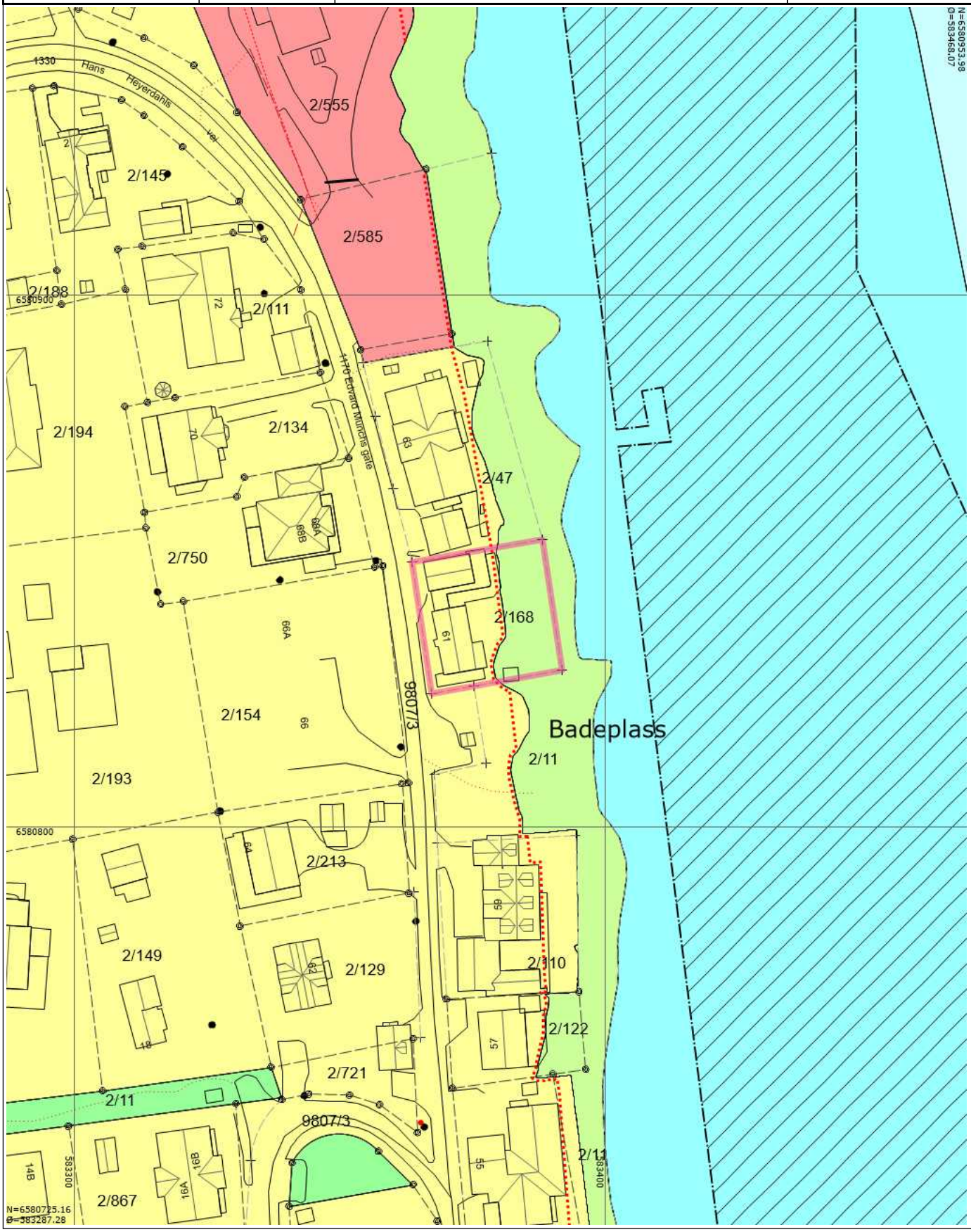
- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- A Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Merket sti
- Sti
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Havflate

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 168	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Edvard Munchs gate 61 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

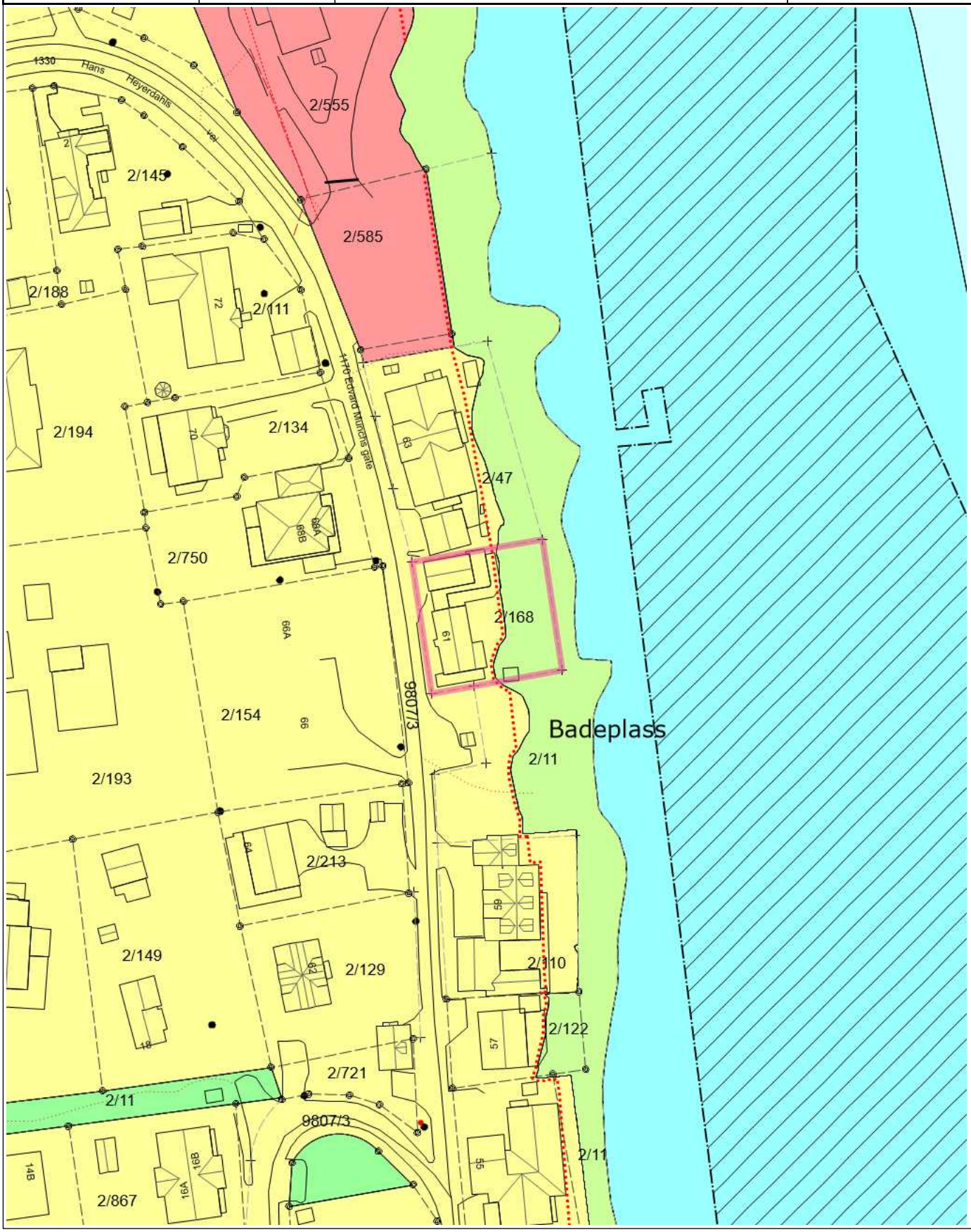
- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Merket sti
- Sti
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Park - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 168	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Edvard Munchs gate 61 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Merket sti
- Sti
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Park - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Anders Solum Høivik
Direkte tlf:
Vår ref.: 19/310
Deres ref.:

Vår dato: 03.06.2019

Stein Omholt
Jørgen Ferjemanns Vei 31
3187 HORTEN

EDVARD MUNCHS GATE 61 - 0002/0168 - HORTEN KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 03.06.19 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Vigdis Oddvik
For VIB: Anders Solum Høivik

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

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

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

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

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

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

Graderingskriterier av avvik.

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

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 1
Avvik 1
Ute
Beskrivelse av avviket
Sotluken/feieluke er defekt. (sprukket) Skorstein er ikke kontrollert innvendig.

Andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:

- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Med vennlig hilsen

Anders Solum Høivik
Feiersvenn

Mona Larsen
Feiermester

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-2/168/0 Andel 0
Adresse
Edvard Munchs gate 61
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 03.06.19 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	03.06.19	X	

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

Dato: 27.08.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	2	Bruksnr.	168	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Edvard Munchs gate 61						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.08.2025
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 520,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	185,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr gjelder for 2 boenheter.

Informasjon om eiendomsskatt: Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

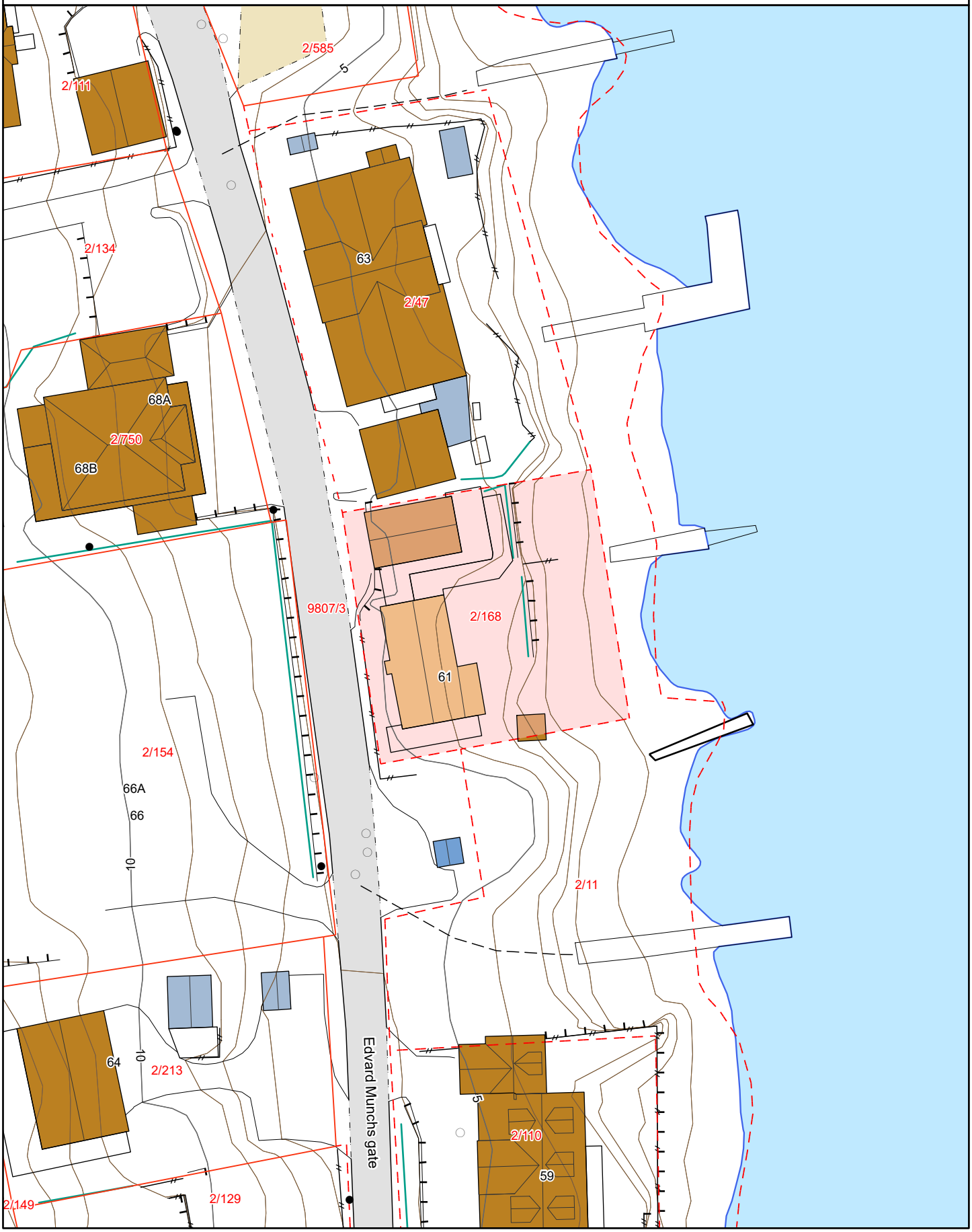
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart

Adresse: **Edvard Munchs gate 61, 3179 Åsgårdstrand**
Gnr/Bnr: **3901/2/168/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 617 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.08.2025

N



Matrikkelkart

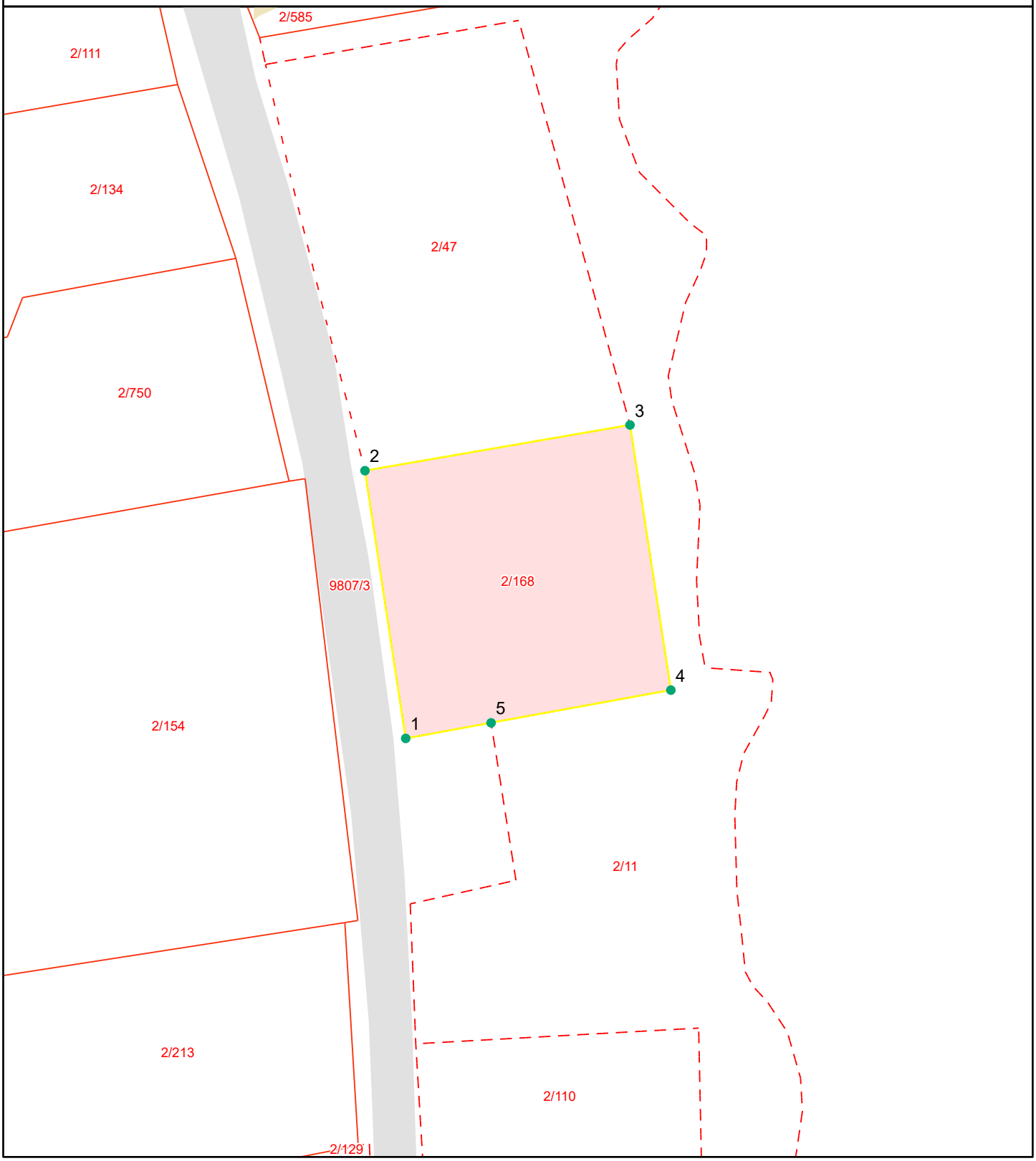
Adresse: **Edvard Munchs gate 61, 3179 Åsgårdstrand**
Gnr/bnr: **3901/2/168/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 617 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.08.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6580825.13	583367.32	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	24.97	0
2	6580849.8	583363.56	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	24.84	0
3	6580854.01	583388.02	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	24.74	0
4	6580829.58	583391.79	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	16.87	0
5	6580826.56	583375.2	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	36	8.01	0

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**2**	**168**	**0**	**0**	Edvard Munchs gate 61, 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)	369.23m^2
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	247.72m^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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Sigurd Sørdal 141250162
Vår referanse: 3817449/26975422
Bestilling: C3 2025-08-27 (5) 152

Dato
27.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1588	28	26.8.1958	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	2	11	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/1588/28
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 11:05

Nr. 147 a
PÅ LAGER SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10-56.

Fi[illegible]artementets formular

Dagbok nr. 1588/58 - B 21/8
Horten sorenskriverembete

Henvisning:

J.nr.
Kart 1234
Tekst 462

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

ONSdag den 20/8 1958 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården NR. 39 AASGÅRDEN gr.nr. 2 br.nr. 11 av skyld mark ~~2.72~~ 2,68 i BORRE herred.

Forretningen er forlangt av JENS' SØNN

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene A. NILSEN og A. ERIKSEN

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3]

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: INGEN

Av naboer: FRED. HANSEN

Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

GRENSER: MOT VEST TIL STRANDVEIEN
" NORD " SOLBAKKEN 2-47
" ØST " OSLOFJORDEN
" SYD " HOVEDBØLET

PARSELLEN ER DELVIS INNGJERDET

Parsellen skal anvendes til:[1] ER BEBYGGET (tidl. jordsmt 39)

skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 ØRE

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør ~~2.74~~ 2,67 De/N fraskilte del er gitt bruksnavn:[2] Strandsida

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at ..... skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

C. Jakobsen

A. NILSEN (Nils) A. ERIKSEN (Eirik)

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

C. Jakobsen

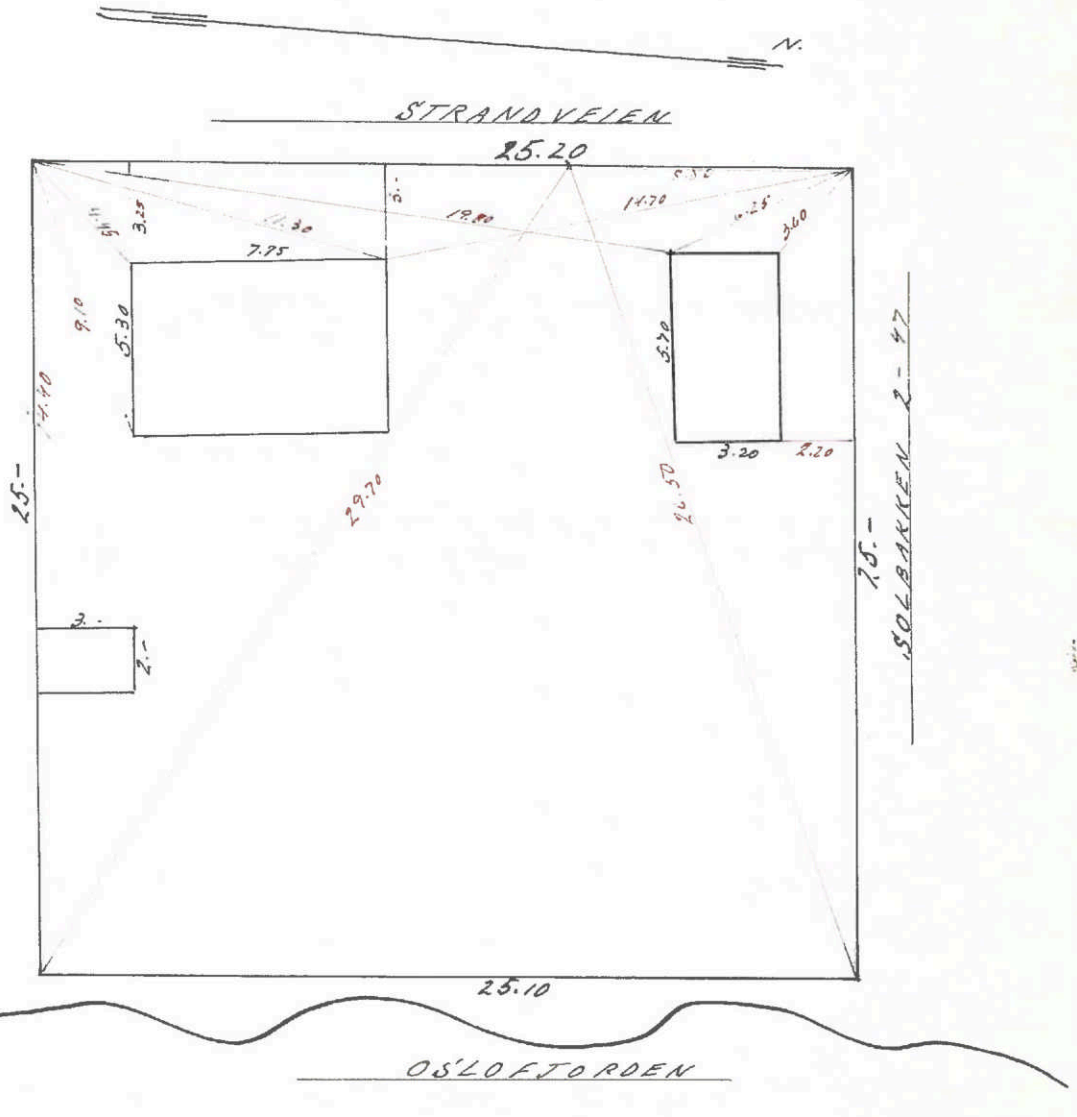
[1]) Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. 39 av gr.nr. 2 br.nr. 11

AASGÅRDEN i BORRE
(eiendommens navn)

M: 1: 200 AREAL: 626,98 m²



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing 24. aug. 19 58

Tinglyst ved

De 2 fraskilte del har fått gr.nr. 2 br.nr. 168

Gjenpartens riktighet bekrefter
Horten sorenskrivereembete 30/8 19 58

Edvard Munchs gate 61

AVSTAND TIL SJØ

22 m

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 3 km
- 64 km preparert løype innenfor 15 km

DAGLIGVARE

Joker Åsgårdstrand	13 min
Meny Åsgårdstrand	17 min

AVSTAND TIL BYER

Åsgårdstrand	11 min
Horten	17 min
Tønsberg	20 min
Skien	1 t 7 min
Oslo	1 t 13 min

AKTIVITETER

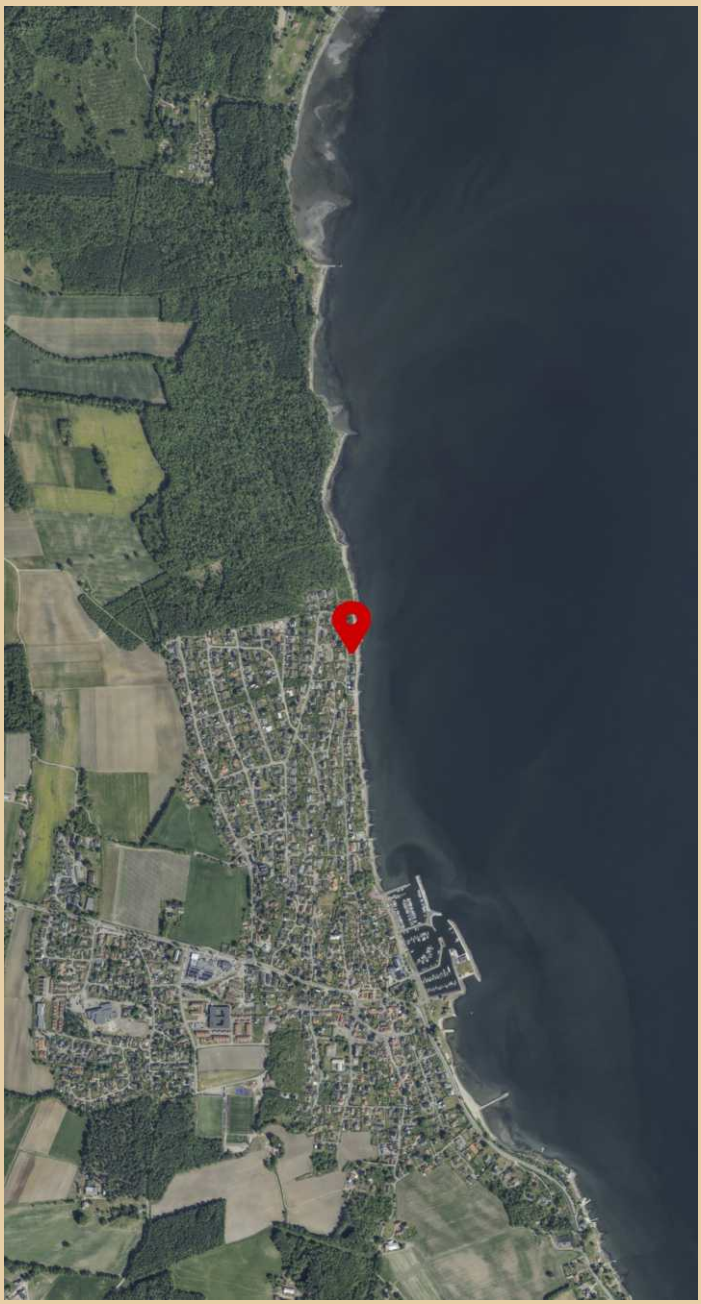
Åsgårdstrand idrettsplass	18 min
Åsgården skole	20 min
Bakketeigen idrettshall	8 min
Volden Skole	8 min
Slagen ballbane	8 min
Borre Ungdomsskole Gym sal	9 min
Borrehallen	9 min
Klokkeråsen skole	10 min

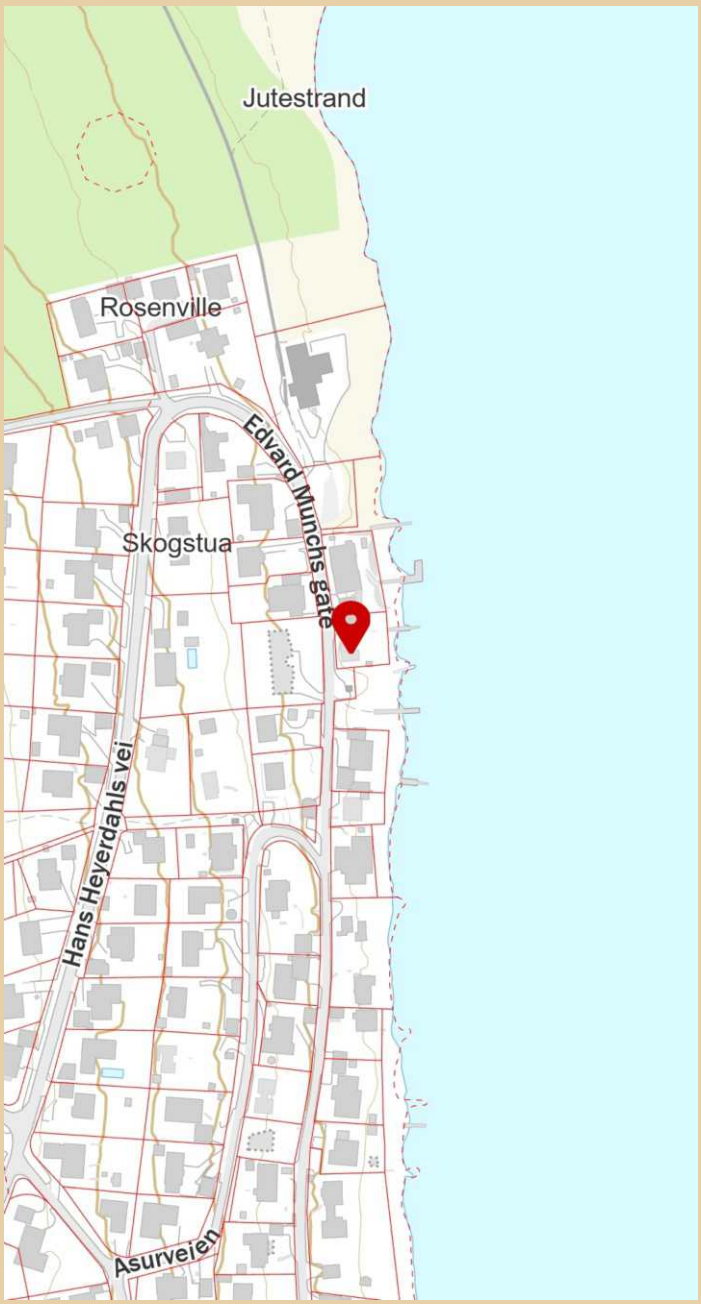
SPORT

Åsgårdstrand idrettsplass	18 min
Åsgården skole	20 min
MOVA Horten	13 min
EVO Horten	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	31 min
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 8.7 km
Åsgårdstrand Linje 01, N01	12 min 1.1 km
Åsgårdstrand havn Linje 01, N01	13 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 45 min





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

Notater